MICHELY FREIRE FONSECA CUNHA

# Manual de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA REURB

2ª edição
revista, atualizada e ampliada

CONFORME:

- Lei 14.118/2021 – Institui o Programa Casa Verde e Amarela

INCLUI:

- Modelos práticos de utilização pelo poder público municipal

2021

EDITORA JusPODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

**Conselho Editorial do CORI-MG**

Luciano Dias Bicalho Camargos – Oficial do Registro de Imóveis de Vespasiano/MG.
Keziah Alessandra Vianna Silva Pinto – Oficiala do Registro de Imóveis de Brumadinho/MG.
Michely Freire Fonseca Cunha – Oficiala do Registro de Imóveis de Virginópolis/MG.
Danilo de Assis Faria – Oficial do Registro de Imóveis de Lagoa Santa/MG.
Vander Zambeli Vale – Oficial do Registro de Imóveis de Betim/MG.
Marcelo de Rezende Campos Marinho Couto – Oficial do Registro de Imóveis de Tarumirim/MG.
José Celso Ribeiro Vilela de Oliveira – Oficial do Registro de Imóveis de Itabira/MG.
Fabiane de Souza Rodrigues Quintão – Oficiala do Registro de Imóveis de Curvelo/MG.
Rafael Del-Fraro Rabêlo – Oficial do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Barbacena/MG.
Lilian Maria Gomes de Oliveira – Oficiala do Registro de Imóveis de Lajinha/MG.
Daniele Alves Rizzo – Oficiala do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Montes Claros/MG.

CORI-MG
COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS

EDITORA *Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

Rua Canuto Saraiva, 131 – Mooca – CEP: 03113-010 – São Paulo – São Paulo
Tel: (11) 3582.5757
• Contato: https://www.editorajuspodivm.com.br/sac

**Copyright:** Edições *Jus*PODIVM

**Capa:** Marcelo S. Brandão *(santibrando@gmail.com)*
**Ilustração de capa:** *stock.adobe.com – 108803462*
**Diagramação:** Lupe Comunicação e Design *(lupecomunicacao@gmail.com)*

C972m Cunha, Michely Freire Fonseca.
Manual de regularização fundiária urbana – REURB / Michely Freire Fonseca Cunha – 2º edição revisada e ampliada– São Paulo: Editora JusPodivm, 2021.
464 p.

Bibliografia.
ISBN 978-65-5680-633-4.

1. Direito Notarial e Registral. 2. Regularização Fundiária. 3. Direito Processual. I. Cunha, Michely Freire Fonseca. II. Título.

CDD 341.411

Todos os direitos desta edição reservados a Edições *Jus*PODIVM.

É terminantemente proibida a reprodução total ou parcial desta obra, por qualquer meio ou processo, sem a expressa autorização do autor e das Edições *Jus*PODIVM. A violação dos direitos autorais caracteriza crime descrito na legislação em vigor, sem prejuízo das sanções civis cabíveis.

# Manual de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA REURB

abdr
ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE DIREITOS REPROGRÁFICOS
Respeite o direito autoral

*Coragem! Mais vale errar, se arrebentando, do que poupar-se para nada. O único clamor da vida é por mais vida bem vivida. Essa é, aqui e agora, a nossa parte. Depois, seremos matéria cósmica, sem memória de virtudes ou de gozos. Apagados, minerais.* (RIBEIRO, 1997, p. 12).

# AGRADECIMENTOS

À Deus por me permitir ser mãe e titia. A vida foi ressignificada!

Aos meus pais Messias e Janete, minha fonte de carinho, afeto e segurança.

Ao meu marido Jadir pelo amor constante. Amo-te!

À minha equipe Ouro do Cartório de Registro de Imóveis de Virginópolis-MG pela dedicação diária ao registro de imóveis. Essa equipe não mede esforços para prestar um serviço de excelência, especialmente em período de pandemia da COVID-19.

Ao CORI, por meio da Presidente, Oficiala de Registro de Imóveis de Mariana/MG e anfitriã do Canal Conexão CORI no Youtube, Ana Cristina de Souza Maia, pelas incontáveis horas dedicadas à discussão dos temas abordados no Manual, bem como pelo empenho voluntário na revisão deste trabalho e pela amizade construída ao longo dos anos.

Ao Oficial de Registro de Imóveis de Itabira-MG e meu amigo, José Celso Ribeiro Vilela de Oliveira, pelo incontável tempo disponibilizado em discussões sobre o tema e pelo exemplo diário de persistência na efetivação da regularização fundiária em Minas Gerais e no Brasil.

Ao Fernando Pereira do Nascimento, Oficial do 1º Ofício de Imóveis de Belo Horizonte-MG, por trabalhar incansavelmente no aperfeiçoamento da atividade registral sem descuidar-se do papel social atribuído ao registrador de imóveis evidenciado na regularização fundiária urbana.

Aos meus alunos do "Treinamento Reurb na Prática" e das *lives* semanais no canal Conexão CORI do Youtube. Posso afirmar, com certeza, que aprendo mais do que ensino!

Aos incontáveis leitores que enviaram sugestões de melhorias da obra. A contribuição de vocês foi extremamente valiosa na revisão do Manual.

Aos colegas registradores de imóveis, em especial, os mineiros que mesmo sem ressarcimento pelos atos praticados com gratuidade não medem esforços para que a REURB seja realidade em nosso Estado!

# PREFÁCIO

Inicialmente não posso deixar de manifestar minha satisfação em ter sido convidado a apresentar o ***Manual de Modelos para o Poder Público Municipal***. É gratificante apresentar tão inovadora obra, que considero indispensável frente ao advento da Lei 13.465/2017 e do Decreto 9.310/2018, que trouxeram novas regras e procedimentos para desburocratização da regularização fundiária urbana (Reurb).

Como forma de solucionar o problema habitacional surgido com as ocupações irregulares ao longo dos anos, a regularização fundiária urbana é um processo de intervenção pública, que objetiva legalizar núcleos urbanos informais, melhorando a qualidade de vida dos ocupantes, além de conferir segurança jurídica a situação fática.

A nova regulamentação flexibiliza tradicionais princípios do Registro Imobiliário brasileiro como os princípios da continuidade, da especialidade objetiva, da especialidade subjetiva, da territorialidade e da disponibilidade, permitindo o maior alcance do comando constitucional da função social da propriedade.

A tarefa é complexa e deve ser realizada em várias etapas. A legislação inovou com novos institutos jurídicos, como, por exemplo, a legitimação fundiária, o direito de laje e o condomínio de lotes que, juntamente com flexibilizações das legislações urbanísticas e ambientais, constituem em um arcabouço jurídico que possibilita resolver quaisquer forma de irregularidades fundiárias

urbanas, podendo ser realizada com um custo menor ou até mesmo sem custo para o beneficiário, no caso de interesse social.

A regularização fundiária traz benefícios múltiplos, pois promove o desenvolvimento urbano e social da área atingida, incrementa a arrecadação do munícipio e permite a geração de crédito lastreado em garantia real, com menores taxas de juros, ou seja, movimenta toda a economia do município. Portanto, deve ser desejada, mais ainda, perseguida pelo Poder Público, pelos beneficiários e pelos profissionais da área, em especial o registrador de imóveis, guardião constitucional do direito de propriedade imóvel no Brasil.

A autora, estudiosa do tema há vários anos é Registradora do Registro de Imóveis da comarca de Virginópolis/MG, pós-graduada em Direito Notarial e Registral, foi tabeliã de Notas e advogada. Hoje, revoluciona com a edição desse Manual, importante conquista para a sociedade brasileira e em especial para o Poder Público Municipal.

Em incansável e laborioso trabalho a escritora elaborou com muito cuidado, modelos didáticos e objetivos, sempre antecedidos de pensamento doutrinário, que facilitam de sobremaneira o expediente da Reurb no Poder Público.

Com o excelente conteúdo apresentado, torna-se esse livro um guia imprescindível para a prática de regularização fundiária. Ele explica o passo a passo de todo o procedimento, desde orientações gerais, até a riqueza de detalhes, tornando a regularização tão almejada por diversos governos, muito mais acessível. É uma contribuição de relevância extrema, um roteiro único que traz modelos práticos e esclarecedores de requerimentos, atos administrativos e peças técnicas.

E, assim, por fim, estou perfeitamente à vontade para recomendar não só ao poder público, mas a sociedade em geral, essa obra que insurge em ermo mercado, contribuindo, de modo muito instrutivo, destarte demonstrando elogiável preocupação

didática, para a efetiva regularização fundiária no país e consequente conquista do direito fundamental à moradia.

**Fernando Pereira do Nascimento**

Oficial do 1º Registro de Imóveis de Belo Horizonte-MG
Ex-Presidente do Colégio Imobiliário Registral
do Estado de Minas Gerais – CORI/MG

**Michely Freire Fonseca Cunha**

Advogada formada pela Universidade Estadual
de Montes Claros-MG
Especialista em Direito Notarial e de Registro
pela Faculdade Anhanguera
Tabeliã de Notas em Aimórés-MG até 2012
Registradora de Imóveis em Virginópolis-MG.
Diretora de Regularização Fundiária do CORI-MG
Professora no *Treinamento Reurb na Prática*
ofertado pelo CORI-MG
Palestrante

didática, para a efetiva regularização fundiária no país e conse-
quente conquista do direito fundamental à moradia.

# NOTAS À SEGUNDA EDIÇÃO

O fim de toda REURB é o registro imobiliário e nesta edição houve uma maior preocupação em demonstrar a importância de um procedimento escorreito relacionando a atividade administrativa ao cumprimento de requisitos registrais.

O Manual lançado em 2.018 estava delineado exclusivamente para o Poder Público municipal, mas o seu conteúdo revelou-se útil para outros atores. A revisão, portanto, procurou facilitar a compreensão teórica e a utilização dos modelos. E ao revisá-lo a ampliação foi inevitável forçando uma alteração na distribuição dos capítulos do Manual, conforme exposto na Introdução da obra.

Na esperança de que o trabalho seja útil e com a certeza de se tratar de um projeto em constante aperfeiçoamento, sugestões e críticas são bem-vindas, e podem ser enviadas para este endereço eletrônico: manualdereurb@gmail.com e no Instagram: @ michelyfreire_reurb.

O Manual passou a contar com pouco mais de 90 (noventa) modelos ou atos. Boa leitura!

# SUMÁRIO

**INTRODUÇÃO** ..... 27

**1. CONCEITOS E ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS AO PROCESSAMENTO DE UMA REURB** ..... **33**

1.1 Conceito de REURB ..... 33

1.2 Núcleo Urbano Informal Consolidado ..... 40

1.3 Núcleo Urbano Informal ..... 43

1.4 Núcleo Urbano ..... 46

1.5 Marco temporal de Consolidação do Núcleo ..... 52

1.6 REURB por fases, trechos ou etapas de acordo com o grau de complexidade ..... 54

1.6.1 REURB por trechos ..... 54

1.6.2 REURB por fases e etapas ..... 54

1.6.3 Graus de complexidade da REURB ..... 55

1.7 Projeto de Regularização Fundiária ..... 59

1.8 Certidão de Regularização Fundiária ..... 75

1.9 Legitimação Fundiária ..... 88

1.10 Legitimação de Posse ..... 92

1.11 Cadastro de Ocupante ..... 99

1.12 Classificação de modalidade em REURB ..... 108

1.13 Ritos em REURB ..... 125

1.14 Dispensas e flexibilizações inerentes ao procedimento de REURB x exigibilidade da Certidão Negativa de Contribuição Previdenciária (CND do INSS) ..... 130

1.15 Observações adicionais sobre conceitos de aspecto registral adotados no Manual ..... 146

**2. DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REURB ..... 157**

2.1 Requerimento do legitimado ..... 168

2.2 Autuação do procedimento ..... 176

2.2.1 Modelo de autuação ..... 177

2.3 Decisão instauradora da REURB ..... 178

2.3.1 Modelo de decisão instauradora de REURB .. 179

2.3.2 Modelo de ato comprobatório da classificação de modalidade para apresentação aos cartórios ou ao fórum ..... 184

2.4 Decisão denegatória da instauração da REURB ..... 186

2.4.1 Modelo de indeferimento do pedido de instauração de REURB ..... 188

2.5 Decisão que revisa a classificação de modalidade (art. 30, §3º da Lei nº 13.465/17) ..... 189

2.5.1 Modelo de revisão da classificação de modalidade ..... 191

2.6 Certificações e declarações comuns do procedimento administrativo ..... 192

2.6.1 Modelo de certificação de cumprimento de diligência ..... 193

2.6.2 Modelo de certificação de publicação de ato praticado ou decisão ..... 193

2.6.3 Modelo de certificação de transcurso de prazo ..... 193

2.6.4 Modelo de certificação de abertura de procedimento extrajudicial de composição de conflito ..... 194

2.6.5 Modelo de certificação de juntada de documentos ..... 194

2.6.6 Modelo de certificação de erro encontrado no procedimento e da notícia do saneamento ... 194
2.6.7 Modelo de certificação de erro ou pendência encontrado no PRF ... 195
2.6.8 Modelo de aprovação do PRF ... 198
2.6.9 Modelo de declaração de ausência de classificação de modalidade ... 199
2.7 Notificações ... 199
2.7.1 Notificação dos titulares de direitos reais de matrícula/transcrição regular no perímetro do núcleo ... 203
2.7.2 Notificação dos titulares de direitos reais da matrícula de origem do núcleo ... 204
2.7.3 Notificação de confrontante do núcleo ... 205
2.7.4 Notificação da União e do Estado ... 206
2.7.5 A quem dirigir a notificação e como a notificação é realizada ... 219
2.7.6 Modelo de notificação dirigida ao proprietário de matrícula/responsável pelo núcleo irregular/outro titular de direito real matriculado/confrontante/titulares de direitos reais constantes na matrícula dos confrontantes ... 222
2.7.7 Modelo de notificação para a União ... 223
2.7.8 Notificação para o Estado ... 225
2.7.9 Modelo de anuência expressa e de impugnação expressa do notificado ... 226
2.7.10 Modelo de anuência expressa do notificado ... 228
2.7.11 Modelo de impugnação expressa do notificado ... 230
2.8 Edital ... 232
2.8.1 Modelo de edital para o rito de demarcação urbanística, para o rito do art. 31 da REURB ou para o rito do art. 69 da Lei nº 13.465/17 ... 236
2.8.12 Modelo de edital para abertura de matrícula do sistema viário (art. 195-A da Lei nº 6.015/73 e §5º do art. 92 do Decreto nº 9.310/2018) ... 237

2.9 Impugnação – Ata e Termo Final em Procedimento Extrajudicial de Conflitos ..... 237

2.9.1 Da mediação perante a Administração Pública e das Câmaras de Prevenção Resolução Administrativa de Conflitos ..... 243

2.9.2 Da arbitragem ..... 246

2.9.3 Dos convênios com os Tribunais de Justiças Estaduais ..... 247

2.9.4 Da conciliação e mediação em Cartórios ..... 248

2.9.5 Do afastamento imediato das impugnações infundadas pelo Município ..... 249

2.9.5.1 A impugnação não indicou, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante ..... 249

2.9.5.2 A impugnação não apresentou motivação, ainda que sumária ..... 249

2.9.5.3 A impugnação versou sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento ..... 250

2.9.6 Modelos de Livro de Protocolo, Livro de Mediação com Termo de Audiência e Convite .... 251

2.9.6.1 Livro de Protocolo ..... 251

2.9.6.2 Livro de Termo de Mediação ..... 252

2.9.6.3 Carta-Convite ..... 255

2.9.6.4 Como viabilizar o registro da REURB quando há parcela impugnada ..... 257

2.10 Auto de Demarcação Urbanística ..... 258

2.10.1 Modelo de ADU ..... 258

2.10.2 Requerimento a ser dirigido ao cartório de imóveis para solicitar a averbação do Auto de Demarcação Urbanística ..... 259

2.11 Fase de Saneamento – Decisão saneadora do procedimento administrativo ..... 265

2.11.1 Modelo de decisão saneadora ..... 267
2.11.2 O requerimento não está devidamente assinado pelo legitimado ..... 268
2.11.3 O Município não providenciou a notificação de todos os titulares de direitos reais atingidos pela demarcação urbanística/regularização fundiária ..... 268
2.11.4 Não foi providenciada a averbação do Auto de Demarcação Urbanística no cartório de Imóveis (no caso de regularização precedida de ADU) ..... 269
2.11.5 Não houve classificação da modalidade de regularização fundiária ..... 269
2.11.6 Não foi elaborado projeto de regularização fundiária ou há defeito a ser sanado ..... 269
2.11.7 Foi encontrado lote ou unidade em área de proteção ambiental ou em área de risco ..... 273
2.11.8 Instauração de Mediação Extrajudicial do Conflito ..... 273
2.11.9 Rejeição Automática de Impugnação Infundada ..... 274
2.11.10 Foram localizadas unidades situadas em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em ato do Presidente da República ..... 275
2.11.11 Parágrafos finais comuns da decisão que rejeita a impugnação infundada ..... 276
2.12 Conclusão da REURB (art. 37 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 40 da Lei nº 13.465/2017) ..... 277
2.12.1 Termo de Compromisso e Cronograma ..... 278
2.12.1.1 Modelo de Termo de Compromisso e de Cronograma ..... 282
2.12.2 Ficha de Cadastro de Ocupante de unidade imobiliária e planejamento dos direitos reais a serem outorgados ..... 286

2.12.2.1 Modelo de ficha de cadastro de ocupante ..... 287
2.12.3 Termo de Oitiva de Testemunhas para prova da Posse do Ocupante ..... 291
2.12.3.1 Modelo de termo de diligência ou audiência ..... 292
2.12.3.2 Modelo de termo de oitiva de testemunha ou de confrontante (anexo obrigatório do termo de diligência/audiência) ..... 292
2.12.3.3 Modelo de termo de ocupante (anexo obrigatório do termo de diligência/audiência) ..... 296
2.12.3.4 Modelo de anuência de herdeiro ou interessado em favor do ocupante cadastrado em caráter exclusivo .... 299
2.12.4 Pronunciamento conclusivo da REURB previsto no art. 37 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 40 da Lei nº 13.465/2017 ..... 300
2.12.4.1 Modelo de decisão de conclusão da REURB ..... 301
2.12.5 Certidão de Regularização Fundiária e hipóteses de dispensa de documentos, de requisitos legais ou de instrumentos que compõe a CRF ..... 305
2.12.5.1 Modelo de Certidão de Regularização Fundiária ..... 305
2.12.6 Da titulação final ..... 308
2.12.6.1 Modelo de título de Legitimação Fundiária Individual ..... 311
2.12.6.2 Modelo de título de Legitimação Fundiária Coletiva ..... 314
2.12.6.3 Modelo de Listagem de ocupantes (Anexo da Legitimação Fundiária Coletiva) ..... 316
2.12.6.4 Modelo de título de Legitimação de Posse Individual ..... 319

2.12.6.5 Modelo de título de Legitimação de Posse Coletiva e listagem de ocupantes ..... 323

2.12.6.6 Modelo de Listagem de Ocupante (Anexo da Legitimação de Posse Coletiva) ..... 326

2.12.6.7 Modelo de Termo de Cancelamento de Legitimação de Posse ..... 331

2.12.6.8 Requerimento para conversão de posse em propriedade e lista de documentos padrão ..... 332

2.12.6.9 Modelo de requerimento para registro da certidão de regularização fundiária no cartório de imóveis .... 335

2.12.6.10 Modelo de requerimento para registro da CRF retificadora ..... 345

**3. FORMULÁRIO PARA BUSCAS IMOBILIÁRIAS ..... 347**

3.1 Modelo de Formulário para buscas imobiliárias em REURB ..... 348

**4. TERMO DE ESPECIALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO PRO DIVISO ..... 353**

4.1 Modelo 01 de termo de especialização de fração ideal ..... 358

4.2 Modelo 02 de termo de especialização de fração ideal ..... 359

**5. RITO DE REGULARIZAÇÃO PARA PARCELAMENTOS ANTERIORES A 19/12/1979 ..... 361**

5.1 Modelo de Declaração de núcleo existente a 19 de dezembro de 1979 e integrado à cidade ..... 370

**6. RITO DE ABERTURA DE MATRÍCULA PARA IMÓVEL PÚBLICO ..... 371**

6.1 Modelo de requerimento de abertura de matrícula no rito do art. 195-A da Lei nº 6.015/73 ..... 375

6.2 Modelo de notificação de confrontante de imóvel público ..... 377
6.3 Modelo de anuência expressa do notificado ..... 378
6.4 Modelo de edital – consultar modelo do item 2.8 deste Manual ..... 379

**7. TRANSIÇÃO ENTRE OS REGIMES JURÍDICOS ..... 381**

**8. DO DEVER DO MUNICÍPIO NOTIFICAR PARCELADORES IRREGULARES ..... 391**

8.1 Modelo de notificação do parcelador irregular ..... 392

**9. INSTRUMENTOS ADICIONAIS EM REURB ..... 395**
9.1 Do loteamento de acesso controlado ..... 395
9.2 Do direito real de laje ..... 398
9.3 Do condomínio de lotes ..... 405
9.4 Do condomínio urbano simples ..... 411
9.5 Dos conjuntos habitacionais ..... 417
9.6 Da arrecadação de imóveis abandonados ..... 420
9.6.1 Modelo de ato regulamentador do procedimento administrativo de arrecadação de bem abandonado ..... 429
9.6.2 Modelo de abertura do procedimento administrativo de arrecadação ..... 434
9.6.3 Modelo de relatório da constatação de abandono do imóvel objeto da arrecadação ..... 435
9.6.4 Modelo de diligência ou audiência para oitiva de confrontante ..... 436
9.6.5 Modelo de termo de oitiva de confrontantes do imóvel objeto da arrecadação ..... 437
9.6.6 Modelo de notificação ..... 439
9.6.7 Modelo de Edital ..... 440
9.6.8 Modelo de Termo de Declaração de Arrecadação de Bem Imóvel Abandonado ..... 441

**10. REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO COM DISPENSA DE HABITE-SE (ART. 247-A, LEI 6015/73) ..... 443**

**11. TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE MUNICÍPIO E CARTÓRIOS ..... 447**

11.1 Modelo de termo de cooperação técnica ..... 447

**REFERÊNCIAS ..... 453**

10. REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO COM DISPENSA DE HABITE-SE (ART. 247-A, LEI 6015/73) ..... 443

11. TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE MUNICÍPIO E CARTÓRIOS ..... 447

11.1 Modelo de termo de cooperação técnica ..... 447

REFERÊNCIAS ..... 453

# LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

| | | |
|---|---|---|
| **ABNT** | – | Associação Brasileira de Normas Técnicas |
| **ADU** | – | Auto de Demarcação Urbanística |
| **APP** | – | Área de Preservação Permanente |
| **ART** | – | Anotação de Responsabilidade Técnica |
| **CAFIS** | – | Coordenação de Apoio à Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro |
| **CC/2002** | – | Código Civil |
| **CEJUSCs** | – | Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania |
| **CND** | – | Certidão Negativa de Débitos |
| **CNJ** | – | Conselho Nacional De Justiça |
| **COPASA** | – | Companhia de Saneamento de Minas Gerais |
| **CRF** | – | Certidão de Regularização Fundiária |
| **CRFB/1988** | – | Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 |
| **INCRA** | – | Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária |
| **IPTU** | – | Imposto Predial e Territorial Urbano |
| **ITBI** | – | Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis |
| **ITR** | – | Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural |
| **LF** | – | Legitimação Fundiária |
| **LP** | – | Legitimação de Posse |

| | | |
|---|---|---|
| **MP** | – | Medida Provisória |
| **NBR** | – | Norma Brasileira |
| **NUI** | – | Núcleo Urbano Informal |
| **PRF** | – | Projeto de Regularização Fundiária |
| **REURB** | – | Regularização Fundiária Urbana |
| **RRT** | – | Registro de Responsabilidade Técnica |
| **STF** | – | Supremo Tribunal Federal |
| **STJ** | – | Superior Tribunal de Justiça |
| **TJMG** | – | Tribunal de Justiça de Minas Gerais |
| **TJSP** | – | Tribunal de Justiça de São Paulo |
| **UCUS** | – | Unidade de Conservação de Uso Sustentável |
| **ZEIS** | – | Zona Especial de Interesse Social |

# INTRODUÇÃO

O presente projeto é uma ferramenta genérica de auxílio ao Poder Público e está em permanente construção, cabendo ao Município adaptá-la às suas especificidades. O Manual também não pretende ser uma doutrina aprofundada sobre regularização fundiária urbana, cumprindo um papel de orientador no qual os gestores municipais encontrarão subsídios mínimos para processar, validamente, uma Regularização Fundiária Urbana (REURB).

Nesta segunda edição o leitor encontrará a forma de executar a lei de acordo com a interpretação sistemática que melhor alcance a regularização dos núcleos e, diante do surgimento de vários entendimentos doutrinários sobre o tema, as divergências foram incluídas no Manual para que o gestor tenha condições de buscar maiores informações sobre o assunto antes de decidir optar por uma ou outra corrente doutrinária.

Na revisão da obra procurou-se abordar sucintamente a fase registral para que os servidores municipais responsáveis pelo procedimento consigam perceber o reflexo direto de seus atos administrativos no Cartório de Imóveis e, ao mesmo tempo, promover a visualização completa do procedimento pelos diversos atores da REURB.

Os modelos também foram adaptados para facilitar o registro e evitar a emissão de nota devolutiva, considerando que vários colegas registradores o utilizam.

O Capitulo 1 passou a abordar conceitos e esclarecimentos sobre a aplicabilidade da lei, trazendo questões práticas e algumas

divergências doutrinárias. Alguns temas eram tratados previamente ao texto dos modelos e, nesta edição, optou-se por concentrar o aspecto teórico da REURB no referido capítulo. Foram incluídos os seguintes temas:

1. o conceito de REURB (Regularização Fundiária Urbana);
2. a desnecessidade de lei municipal para aplicação da Lei nº 13.465/17;
3. quais imóveis não podem ser regularizados em REURB;
4. a existência de 3 (três) ações de inconstitucionalidade relacionada à lei de REURB;
5. o conceito de núcleo urbano informal consolidado, núcleo informal, núcleo urbano;
6. o marco temporal para fins de utilização da legitimação fundiária;
7. o conceito de REURB por fases, trechos ou etapas;
8. o conceito de REURB complexa, intermediária, titulatória e de edificações;
9. o projeto de regularização fundiária e suas peças integrantes;
10. novas informações sobre a certidão de regularização fundiária, de acordo com o grau de complexidade da REURB;
11. a certidão de regularização fundiária retificadora;
12. novas informações sobre a legitimação fundiária;
13. novas informações sobre a legitimação de posse e sobre sua conversão antecipada em propriedade;
14. um novo modelo de cadastro de ocupante, permitindo ao Município antecipar o direito real que será outorgado e a escolha do título final;
15. a classificação de modalidade em REURB, seus reflexos no processamento e na fase registral, de acordo com a alteração promovida pela Lei nº 14.118/21;

16. os ritos de regularização fundiária ou imobiliária dentro ou fora do contexto de REURB;
17. esclarecimentos sobre as flexibilizações inerentes ao procedimento de REURB, bem como da exigibilidade de certidão negativa de contribuição previdenciária para averbação da edificação, especialmente em REURB-E;
18. esclarecimentos sobre terminologias de natureza registral no procedimento de REURB.

No Capítulo 2 abordou-se o procedimento administrativo e novas inclusões foram necessárias, tais como:

1. explicação sobre o rito da demarcação urbanística e do rito administrativo com acréscimos referentes ao aspecto registral;
2. a inclusão de um novo requerimento padrão disponibilizado ao legitimado;
3. a inclusão da decisão que revisa a classificação de modalidade;
4. a inclusão de novos modelos de certificação, especialmente os que se referem ao PRF (Projeto de Regularização Fundiária);
5. esclarecimentos aliados a figuras e casos práticos para melhor compreensão de quem deve ser notificado em REURB;
6. esclarecimento sucinto sobre a REURB em imóvel sobre a titularidade do Estado e da União, com breve síntese da Portaria nº 2.826/2020, além de novos modelos de notificação;
7. acréscimos referentes à impugnação ofertada no procedimento e a forma de viabilizar o registro da parcela não impugnada;
8. a fase de saneamento sofreu alterações para mencionar o processo de emissão da CRF retificadora e para determinar o saneamento do PRF;

9. o tópico da conclusão da REURB também sofreu alterações e foi incluído um modelo simples de cronograma de obras ou serviços;
10. a ficha de cadastro de ocupante foi remodelada de forma a permitir o planejamento do direito real outorgado e da titulação final;
11. foram incluídos modelos de oitiva de testemunhas e de audiência/diligência para a prova da posse do ocupante que não possui documentos legitimadores da ocupação da unidade;
12. foi criado um modelo de anuência dos herdeiros para cadastro exclusivo de um deles;
13. a CRF, a legitimação fundiária e a legitimação de posse também receberam alterações pontuais, de acordo com os acréscimos realizados no cadastro de ocupante;
14. fez-se a inclusão de um modelo de conversão da legitimação de posse em propriedade.

No Capítulo 3 o formulário de buscas foi simplificado para facilitar as buscas das matrículas e registros em livros de transcrição de origem do núcleo, dos confrontantes e dos ocupantes.

O Capítulo 4 abordou a especialização de fração ideal e trouxe esclarecimentos adicionais sobre o uso do rito.

O Capítulo 5, por sua vez, tratou-se do rito de regularização do parcelamento do solo anterior a 19/12/1979 (inominada) com inclusões importantes sobre a distinção do uso da ferramenta pelo particular fora de uma REURB e pelo Município num procedimento administrativo de REURB.

O Capítulo 06 tratou da abertura de matrícula para imóvel público (art. 195-A da Lei nº 6.015/73), com ênfase para os imóveis públicos adquiridos por lei ou por outros meios legalmente admitidos, disponibilizando-se modelos adicionais.

Já o Capítulo 07 sofreu uma alteração apenas para esclarecer a viabilidade de substituição de titulação anteriormente registrada

na vigência da Lei nº 11.977/09 pela legitimação fundiária prevista na Lei nº 13.465/17.

O Capítulo 8 não sofreu alterações substanciais.

O Capítulo 9 também é responsável pela ampliação do Manual. Nele foram abordados instrumentos adicionais presentes na Lei nº 13.465/17, tais como:

1. loteamento de acesso controlado;
2. direito real de laje;
3. condomínio de lotes;
4. conjunto habitacional;
5. arrecadação de imóveis abandonados. Neste último foram criados modelos de ato regulamentador do procedimento; de abertura do procedimento administrativo; do relatório de constatação do abandono; da oitiva dos confrontantes; da notificação; do edital e da declaração de arrecadação do bem vago.

O Capítulo 10 abordou a regularização da edificação com dispensa de habite-se, na forma do art. 247-A da Lei nº 6.015/73.

E o Capítulo 11 trouxe um modelo de cooperação técnica que pode ser formalizado entre Municípios e Cartórios para implementação da REURB.

# 1

# CONCEITOS E ESCLARECIMENTOS NECESSÁRIOS AO PROCESSAMENTO DE UMA REURB

## 1.1 CONCEITO DE REURB

A Lei nº 13.465/17 define a Regularização Fundiária de Imóveis Urbanos (REURB) como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes, conforme art. 9º da Lei nº 13.465/17. A lei traz normas gerais e estabelece procedimentos aplicáveis à regularização imobiliária.

No primeiro artigo a lei esclarece que a regularização de imóveis urbanos em núcleos informais resolve problemas de ordem:

- **Jurídica:** ao disponibilizar ferramentas para a regularização plena do núcleo identificando e tratando as desconformidades por meio do parcelamento do solo (loteamento comum e de acesso controlado), instituição de condomínio (condomínio horizontal, vertical, urbano simples e de lotes), direito real de laje, regularização das

edificações e da outorga de propriedade aos ocupantes identificados no núcleo.

- **Urbanística:** ao reconhecer que núcleos informais existentes inevitavelmente violaram padrões urbanísticos e edilícios vigentes nos ordenamentos federal (Lei nº 6.766/79 e Lei nº 4.591/64) e municipal, admitindo não só a flexibilização desses requisitos, mas também a criação de parâmetros próprios a cada núcleo objeto de regularização, os quais serão expressos no Projeto de Regularização Fundiária - PRF, conforme art. 11, §1º e art. 35, parágrafo único da Lei nº 13.465/17. A lei também traz o conceito de infraestrutura essencial (art. 36, §1º) em oposição à infraestrutura básica (art. 2º, §5º da Lei nº 6.766/79), trazendo melhorias das condições urbanísticas em relação à ocupação informal anterior à regularização.
- **Ambiental:** ao permitir a regularização de unidades em área de preservação permanente (APP) ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais prevendo a elaboração de estudo técnico previsto nos arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/12, desde que sejam evidenciadas melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso. (art. 11, §2º da Lei nº 13.465/17)
- **Social:** ao permitir a outorga de propriedade plena ao ocupante por meio da legitimação fundiária em substituição aos direitos reais de concessão real de uso (CDRU) e concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) concretizando de forma plena o direito real à moradia e às condições de vida adequada. Uma vez regularizado o imóvel, o ocupante titulado tem condições de contratar melhorias habitacionais, criar emprego e renda utilizando o imóvel como sede de pequenos empreendimentos comerciais, fazendo-o circular por dentro do sistema registral e obtendo

> empréstimos bancários com juros mais acessíveis. A lei também corrige um problema social histórico ao sugerir que a mulher seja preferencialmente titulada em REURB. (art. 10, II, IV, VI, VIII, XI da Lei nº 13.465/17)

A legislação atinente à regularização fundiária (REURB) se aplica para situações pretéritas, ou seja, ao que já existe. Não se deve usar o procedimento de REURB para aprovação de parcelamentos do solo ou empreendimentos novos, ante a disponibilização de flexibilizações de natureza urbanística, ambiental e registral.

No art. 10, inciso VIII da Lei nº 13.465/17 o legislador deixa claro que a lei traz diretrizes gerais[1] que atendem a política de desenvolvimento urbano estabelecida no art. 182 da Constituição Federal de 1988 e, ao lado da Lei nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), garante o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes.

> CF/88, art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
>
> Lei nº 13.465/17, art. 10 (...) VIII – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

O Estatuto da Cidade desde 2001 já citava a regularização fundiária como um instituto jurídico e político (art. 4º, inciso V, alínea *q*) e como uma diretriz geral de política urbana (art. 2º, inciso XIV) sem tratar do tema com maior profundidade. É a lei nº 13.465/17, sucessora da Lei nº 11.977/09, que detalha e apresenta instrumentos de política urbana voltada para as situações pretéritas.

Atualmente, portanto, coexistem dois sistemas jurídicos distintos que atendem o art. 182 da CF/88:

---

1. CF/88. Art. 22. Compete privativamente à União legislar sobre: (...) XXV – registros públicos; Art. 24. Compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre: I – direito (...) urbanístico.

- aquele destinado a situações pretéritas ou informais regulados pela Lei nº 13.465/17;
- aquele vigente para o planejamento urbano (Lei nº 10.257/01, Lei nº 6.766/79, Lei 4.591/64), ou seja, atinente a situações futuras.

A aplicação da Lei nº 13.465/17 deve ser autônoma e desprovida de conjugação com normas anteriores criadas para o planejamento do crescimento da cidade. Isso porque a lei de REURB foi publicada justamente pela ineficiência e inviabilidade de regularização da cidade por meio dos instrumentos jurídicos vigentes até a publicação da referida lei.

A REURB independe da publicação de lei municipal sobre o tema.[2] A lei é autoaplicável e todas as vezes que exige algum tipo de regulamentação cita a expressão "ato do Poder Executivo municipal" para indicar a desnecessidade de publicação de lei. Basta regulamentação por decreto ou portaria do Poder Executivo. Vejamos os exemplos da lei:

> Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:
>
> I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em **ato do Poder Executivo municipal**; (grifos não originais)
>
> Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em **ato do Poder Executivo titular do domínio**, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias. (grifos não originais)
>
> Art. 34. Os Municípios poderão criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração

2. Lei nº 13.46517. art. 28(...) Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

> local, **inclusive mediante celebração de ajustes** com os Tribunais de Justiça estaduais, as quais deterão competência para dirimir conflitos relacionados à Reurb, mediante solução consensual. (grifos não originais)
>
> § 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o **caput** deste artigo será estabelecido **em ato do Poder Executivo municipal** e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015 .
>
> Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.
>
> § 1º A intenção referida no **caput** deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos.
>
> § 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em **ato do Poder Executivo municipal ou distrital** e observará, no mínimo: (grifos não originais)

As leis municipais que tratavam da regularização fundiária sob a égide da Lei nº 11.977/09 encontram-se automaticamente revogadas, nos termos do art. 2º, §1º do Decreto Lei 4.657/1942 (LINDB):

> Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.
>
> § 1ºA lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

A lei devolve e reforça a competência do Município (Poder Executivo) para implementar a REURB independentemente de regulamentação pela Câmara de Vereadores ou de anuência prévia do Estado, do Poder Judiciário, do Ministério Público ou do Cartório de Registro de Imóveis.[3] A escusa injustificada do Poder

3. MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei nº 13.465/17 e Decreto nº**

Executivo municipal em cumpri-la pode, em tese, configurar ato atentatório aos princípios da administração pública ensejador de improbidade administrativa (art. 11, *caput*, Lei nº 8.429/92). Neste caso, a jurisprudência é firme no sentido de ser suficiente o dolo genérico de burlar a regra, dispensando a comprovação do prejuízo[4].

Outro dado importante é que a presença de processo judicial em andamento também não impede a regularização fundiária, ressalvada a existência de decisão judicial específica, ou seja, aquela que expressamente proíba a implementação da REURB ou o seu registro. Veja o que diz o art. 74 da Lei nº 13.465/17:

> Art. 74. Serão regularizadas, na forma desta Lei, as ocupações que incidam sobre áreas objeto de demanda judicial que versem sobre direitos reais de garantia ou constrições judiciais, bloqueios e indisponibilidades, ressalvada a hipótese de decisão judicial específica que impeça a análise, aprovação e registro do projeto de regularização fundiária urbana.

Todos os imóveis existentes na cidade de natureza residencial ou não residencial localizados dentro ou fora do perímetro urbano podem ser regularizados pela lei de REURB. Isso será detalhado neste Capítulo no tópico de conceito de núcleo informal para fins de REURB. A regularização também não está atrelada à existência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme art. 18, §2º da Lei nº 13.465/17.

---

**9.310/18**. São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020, pág. 55. (Coleção Direito Imobiliário; vol. V/Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador. A autora cita em seu livro que na Lei nº 11.977/09 havia o "maior protagonismo dado ao Registro de Imóveis na formação do procedimento de regularização, em mais um movimento na direção da desjudicialização". Isso representou um avanço em relação à legislação vigente anteriormente, na medida em que a regularização de imóveis era essencialmente na via judicial.

4. STJ, AgInt no AREsp 796908/RS. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 2015/0250007-9. Publicado em 04/05/2020. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=IMPROBIDADE+ADMINISTRATIVA+VIOLA%C7%C3O+PRINCIPIO+DA+LEGALIDADE&b=ACOR&p=false&l=10&i=5&operador=mesmo&tipo_visualizacao=RESUMO. Acesso em 06/02/2021.

Quais unidades não podem ser regularizadas?

- As unidades localizadas em núcleos urbanos informais situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal (art. 11, §5º da Lei nº 13.465/17)
- As unidades situadas em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei em que não seja possível eliminar, corrigir ou administrar o risco na parcela por eles afetada, hipótese em que a realocação dos ocupantes é obrigatória (art. 39 da Lei nº 13.465/17).
- As edificações localizadas na faixa de 15 (quinze) metros ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água que sejam ocupadas por pessoas classificadas como REURB-E (art. 65, §2º da Lei nº 12.651/12)

Convém mencionar a existência de três ações diretas de inconstitucionalidade (ADI) perante o Supremo Tribunal Federal contra a referida lei federal de REURB, tendo como partes o Procurador-Geral da República – PGR, o Partido dos Trabalhadores – PT e o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB.

Em sede de decisão monocrática, o Relator Ministro Luiz Fux entendeu que o assunto se "reveste de acentuada densidade normativa, caracterizada pela relevância da matéria e pelo seu especial significado para a ordem social e a segurança jurídica" adotando o rito do art. 12 da Lei nº 9.868/1999 para o trâmite processual sem deferir medida cautelar para suspensão da eficácia de toda a Lei. Assim, os dispositivos da lei de regularização fundiária estão vigentes e produzindo efeitos.

Para utilizar os modelos disponibilizados no Manual o leitor precisará compreender conceitos básicos adotados na lei e no decreto regulamentador. Neste capítulo introduziremos o conceito de núcleo urbano informal para fins de REURB, marco temporal para aplicação da lei, o conceito de REURB por trechos,

etapas ou fases, projeto de regularização fundiária, certidão de regularização fundiária, legitimação fundiária, legitimação de posse e sua conversão em propriedade, definição de ocupante, classificação de modalidade, ritos de regularização fundiária de imóvel, as flexibilizações inerentes a um procedimento de REURB e algumas terminologias de natureza registral.

O primeiro conceito a ser apreendido é qual núcleo pode ser objeto de REURB e a resposta é: aquele que for urbano e informal, conforme explicado a seguir.

## 1.2 NÚCLEO URBANO INFORMAL CONSOLIDADO

Consoante o inciso III do art. 11 da Lei nº 13.465/17 é consolidado o núcleo de "difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município."

A análise da irreversibilidade, portanto, é exigida quando presente um núcleo sem parcelamento do solo registrado.

O ponto central desse conceito é que a reversibilidade impõe a observância da lei municipal vigente sobre parcelamento do solo sem qualquer tipo de flexibilização ou, ainda, da Lei nº 6.766/79 e/ou da Lei nº 4.591/64, sob pena de lesão aos padrões urbanísticos e ambientais da cidade podendo, inclusive, gerar a configuração de improbidade administrativa ao gestor (art. 11, *caput*, Lei nº 8.429/92).

A irreversibilidade, por sua vez, é extraída pelo *tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.*

Não devemos confundir "ocupação do núcleo" com "unidade ocupada". A ocupação do núcleo refere-se ao perímetro total da REURB e se esta área está ocupada por pessoas compondo um núcleo irregular. O núcleo não se descaracteriza pela presença de unidades desocupadas ou não edificadas. Por isso, todas as

unidades do núcleo são regularizadas, ainda que não possuam ocupação. É o que se extrai do art. 52 do Decreto nº 9.310/18 e art. 54 da Lei nº 13.465/17 a seguir colacionados.

> Art. 52. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)
>
> § 1º As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão as suas matrículas abertas em nome do adquirente, nos termos estabelecidos no parágrafo único do art. 50.
>
> § 2º As unidades imobiliárias na forma de lotes não edificadas ou desocupadas e já comercializadas poderão ser provenientes de núcleos urbanos informais na forma de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes.
>
> Art. 54. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela Reurb terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área.
>
> Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos art. 84 e art. 98. (Redação dada pela Lei nº 14.118/2021)

Analisemos as figuras a seguir para identificar se o núcleo é irreversível e passível de aplicação da Lei nº 13.465/17:

**Figura 01:**

**Figura 02:**

*Fonte: Gonzaga, MG. Google Earth e Google Earth*

Na figura 01 é possível visualizar ruas bem definidas e lotes edificados. Há irreversibilidade visível e aparente apta a ensejar a regularização via REURB, ainda que tenhamos a presença de lotes não edificados no núcleo. Neste caso, teremos flexibilização para o registro do parcelamento e para a expedição de habite-se referente às edificações (se o habite-se for exigido).

Já a figura 02 é visível que apenas parte do núcleo está irreversível pelo asfaltamento da via central onde se concentram as edificações que também trazem irreversibilidade parcial a este núcleo. Neste caso, a solução ideal seria aplicar os instrumentos da REURB apenas no trecho irreversível, mantendo-se a necessidade de aplicar a lei municipal de parcelamento do solo e sobre edificações no restante onde a consolidação não se evidencia.

Obviamente que essa proposta de mesclar as normas gerais nem sempre será possível no caso concreto. Por isso que a lei outorga ao gestor municipal a faculdade de criar ou definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos para cada núcleo,

considerando as características da ocupação (art. 35, parágrafo único da Lei nº 13.465/17).

Sem prejuízo de ser encontrada solução diversa para o caso concreto, a solução para o núcleo presente na figura 02 poderia ser definida da seguinte maneira: 1. Parcelamento do solo e regularização dos lotes presentes ao logo da rua asfaltada; abertura de matrícula para o restante da área em quadras que aguardaria o regular parcelamento do solo pela Lei nº 6.766/79.

## 1.3 NÚCLEO URBANO INFORMAL

A referida lei no inciso II do art. 11, inciso denomina de "informal" todo núcleo que esteja com algum defeito de irregularidade ao autorizar a REURB naqueles classificados como "clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização".

O conceito considera irrelevante as classificações doutrinárias tradicionais de imóvel clandestino ou irregular.

Assim, independente do tipo de irregularidade do parcelamento do solo, pode ser aplicada a lei de regularização fundiária quando há:

a) inexistência de aprovação Municipal;
b) existência de aprovação Municipal, mas inexistência de registro imobiliário;
c) existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário, mas execução do projeto diverso do que foi aprovado ou registrado.

Nos três tipos de irregularidade acima citados o município poderá flexibilizar parâmetros para viabilizar o parcelamento do solo e a adequação da infraestrutura essencial das unidades faticamente existentes no núcleo.

A lei também considerou a diversidade da irregularidade fundiária brasileira ao admitir REURB quando há:

a) existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário quanto ao parcelamento do solo, mas inexistência de titulação e da averbação da construção;
b) existência de aprovação Municipal, existência de registro imobiliário quanto ao parcelamento do solo, mas não há coincidência entre os titulares das matrículas e os ocupantes atuais das unidades, desde que haja obstáculo insuperável à titulação derivada.

Em ambos os casos poderemos flexibilizar parâmetros para permitir a averbação das edificações e utilizar a legitimação fundiária ou de posse para titular os ocupantes atuais das unidades existentes no núcleo.

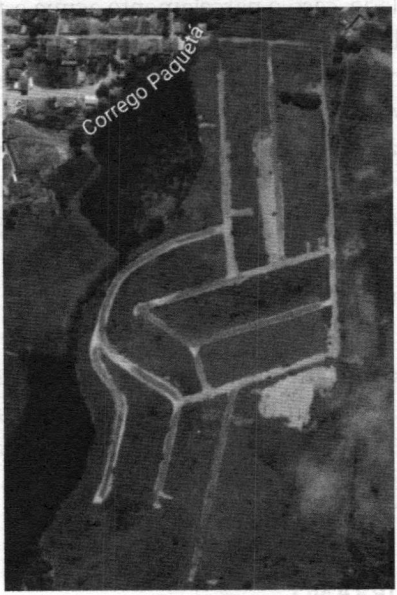
O legislador claramente afasta qualquer tipo de polêmica sobre o conceito do que é ou não irregular ou clandestino ao nomear o núcleo de "informal", admitindo a flexibilização daquilo que é necessário à regularização da unidade, ante a sua irreversibilidade ou, ainda, quando a unidade do núcleo cumpriu a legislação

vigente à época de sua implantação, mas falte concluir a fase de titulação final do ocupante atual ou a averbação das edificações.

Por isso, repita-se: é perfeitamente possível ter um loteamento totalmente registrado, com matrículas abertas para os lotes ou unidades autônomas e ser necessário fazer uso da REURB para cumprir o aspecto jurídico da titulação final ou da averbação das edificações.

Para deixar o conceito devidamente esclarecido seguem-se imagens ilustrativas de núcleos passíveis de REURB a seguir.

**Figura 01:**




*Fonte: Virginópolis, MG. Google Earth*

Se partirmos da informação de que o loteamento acima está devidamente registrado em nome de uma pessoa jurídica de direito privado eliminaremos a necessidade de análise do aspecto de irreversibilidade do núcleo para fins de REURB. Mas, para que faríamos uso da REURB num parcelamento do solo devidamente registrado? E a resposta pode ser a existência de um obstáculo à titulação derivada dos adquirentes desses lotes.

No caso acima, caso a empresa tenha sofrido uma falência, seus dirigentes e sócios estejam em local incerto e não sabido, os adquirentes não conseguem a prova da quitação das unidades ou eventual outorga da escritura pública de compra e venda. E antes da Lei nº 13.465/17 a única solução viável seria a usucapião.

Pela lei, porém, é possível a abertura de REURB para que o Município outorgue um título de natureza originária denominado de legitimação fundiária ou de legitimação de posse, após o transcurso regular do procedimento administrativo e independente da titularidade privada do imóvel.

Por outro lado, caso o parcelamento acima estivesse pendente de registro imobiliário estaríamos diante da necessidade de avaliar se o núcleo é irreversível para fins de REURB e a resposta seria, em tese, negativa. Observa-se na figura que há apenas abertura de vias de circulação, sem qualquer implantação efetiva de lotes e de infraestrutura.

Nesta hipótese, o Município deverá, diante da reversibilidade do núcleo, regularizar obtendo a observância de parâmetros urbanísticos e ambientais sem qualquer tipo de flexibilização da Lei nº 13.465/17.

E, ainda no tema de núcleo pendente de registro imobiliário e irreversível, se esse parcelamento do solo estivesse fora do perímetro urbano do Município seria plenamente viável a aplicação da REURB ante a autorização expressa do inciso I do art. 11 da Lei nº 13.465/17 analisado a seguir.

## 1.4 NÚCLEO URBANO

Segundo inciso I do art. 11 da Lei nº 13.465/17 é o "assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural".

O conceito de imóvel urbano é demasiadamente preciso e indica a intenção de flexibilizar o art. 42-B da Lei nº 10.257/01, o

qual exige projeto específico com itens próprios ao planejamento urbano de zonas ainda não habitadas ou urbanizadas.

Já citamos neste capítulo que a Lei n º 13.465/17 é uma norma que traz diretrizes gerais de política urbana e, por isso, em caso de eventual conflito com o Estatuto da Cidade deve prevalecer a norma específica da REURB.

E, sem adentrar na discussão de qual norma deveria em tese prevalecer, basta considerar que o projeto de regularização fundiária da Lei nº 13.465/17 afasta apenas a aplicação dos itens do art. 42-B do Estatuto da Cidade que não possuem aplicabilidade prática em situações de núcleos consolidados e irreversíveis. Estudemos o quadro comparativo abaixo para extrair esse entendimento.

| Lei 13.465/17 | Lei 10.257/01 |
|---|---|
| Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo: (...)<br>II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; | Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:<br>I – demarcação do novo perímetro urbano; |
| VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;<br><br>Art. 39. Para que seja aprovada a Reurb de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada. | II – delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais; |
| Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:<br>I – das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;<br>IV – dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver; | III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais; |

| Lei 13.465/17 | Lei 10.257/01 |
|---|---|
| Art. 35 (...)<br>Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.<br>Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:<br>Art. 36 (...)<br>VI – das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;<br>VII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;<br>VIII – das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias; | IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda; |
| Art. 18. O Município e o Distrito Federal poderão instituir como instrumento de planejamento urbano Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no âmbito da política municipal de ordenamento de seu território.<br>§ 1º Para efeitos desta Lei, considera-se ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo plano diretor ou definida por outra lei municipal, destinada preponderantemente à população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.<br>§ 2º A Reurb não está condicionada à existência de ZEIS. | V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; |
| Art. 35 (...)<br>VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;<br><br>Decreto nº 9.310/18<br>Art. 4º, § 8º Em áreas urbanas tombadas como patrimônio histórico e cultural, a faixa não edificável de que trata o inciso anterior poderá ser redefinida de maneira a atender aos parâmetros do ato do tombamento. | VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e |

| Lei 13.465/17 | Lei 10.257/01 |
|---|---|
| Art. 13 (...) § 7º A partir da disponibilidade de equipamentos e infraestrutura para prestação de serviço público de abastecimento de água, coleta de esgoto, distribuição de energia elétrica, ou outros serviços públicos, é obrigatório aos beneficiários da Reurb realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, salvo disposição em contrário na legislação municipal.<br><br>Art. 33 (...)§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos: (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)<br>I – na Reurb-S, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)<br>II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)<br>III – na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários. (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020)<br>§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel. (Incluído pela Medida Provisória nº 996, de 2020) | VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público. |

| Lei 13.465/17 | Lei 10.257/01 |
|---|---|
| Art. 37. Na Reurb-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção. | |
| Art. 4º A aprovação municipal e distrital da Reurb de que trata o § 4º do art. 3º corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, e à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado. | § 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições. |

O quadro acima revela a intenção do legislador de flexibilizar atos e procedimentos que diante de uma situação consolidada não são passíveis de cumprimento ou o seu cumprimento torna o processo demasiadamente burocrático sem uma finalidade concreta a ser alcançada.

Tomemos como exemplo o art. 42-B, inciso IV: o Estatuto da Cidade exige que seja incluído no projeto específico de expansão do perímetro urbano "definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda".

Se estamos diante de um planejamento de expansão de zonas a serem urbanizadas é possível definir que num determinado perímetro do zoneamento existam apenas lotes residenciais de 500m² (quinhentos metros quadrados), com permissão de taxa de ocupação de 60% da unidade e coeficiente de aproveitamento de 50%. O objetivo do Município, portanto, é evitar o surgimento de comércio naquela zona que eleve o número de pessoas ao local, bem como padronizar a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento referente às edificações.

Lado outro, se estou diante de uma situação consolidada e irreversível exigiremos do Município que faça a alteração formal do perímetro urbano incluindo essas características acima?

Impossível, porque se no local já possuir unidade comercial não poderá ser regularizada!

Por isso que a Lei nº 13.465/17 previu no projeto de regularização fundiária a necessidade de avaliar o caso concreto (art. 35, parágrafo único), sob pena de alguma unidade não se enquadrar na REURB. Avalia-se como o Município pode regularizar a unidade do núcleo e não como pretende que o bairro seja planejado em urbanização futura.

E, não é demais relembrar que o objetivo da REURB é regularizar todas as unidades existentes, exceto as que estejam localizadas em áreas de risco sem possibilidade de eliminação deste risco.

Qualquer outra interpretação apenas conduziria à inequívoca presença de unidades que permanecerão irregulares, existindo fisicamente, sendo devidamente comercializadas pelos seus ocupantes ao longo do tempo e objeto de autoconstruções. Essas unidades continuam à margem do sistema reverberando ou agravando os danos urbanísticos e ambientais no núcleo, deixando de gerar riqueza e renda local sob o argumento de que não são passíveis de regularização.

E se analisarmos mais friamente e na prática o Município não toma nenhuma outra providência para a solução efetiva do problema, já que não pretende derrubar as unidades consolidadas.

A inércia natural aliada à indisposição política gerada pela remoção de famílias ou comerciantes de suas unidades gera outro transtorno sob o ponto de vista social que se prolonga e agrava no tempo: o surgimento de novas unidades irregulares no local.

Ainda dentro do conceito de núcleo urbano é necessário frisar que o núcleo é aquele assim definido pelo Município, podendo ser toda a cidade, um ou mais bairros ou até mesmo uma quadra.

O Município que, diante do caso concreto, definirá a forma de seccionar o núcleo de maneira a obter a maior eficiência na REURB.

Convém mencionar, ainda, que é bastante comum a existência de núcleos urbanos (povoados e vilas) consolidados fora do perímetro definido como urbano pelo Município e que exigem a

atuação do gestor municipal para garantir o acesso a outros direitos fundamentais, tais como educação e saúde. Não raras vezes, os gestores municipais arcam com os custos de manutenção das estradas vicinais, garantindo o acesso a propriedades lindeiras ou aos povoados urbanos. São estas estradas de terra ou asfaltadas que dão acesso à cidade onde se localizam as escolas, os postos de saúde e demais serviços e mercadorias.

O custo desta manutenção, todavia, não é repassado aos moradores do povoado ou da comunidade por se encontrarem em um local fora do perímetro urbano e, por isso, qualificado como "rural". Por outro lado, se o Município incluir tal área no projeto de regularização fundiária, as matrículas abertas serão juridicamente qualificadas como imóveis urbanos e estarão sujeitos à tributação pelo ente Municipal (art. 3º, §14 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 32 da Lei nº 5.172/66).

Concluída a explanação sobre o conceito de núcleo urbano passível de REURB, analisemos o tema do marco temporal da consolidação do núcleo e seus reflexos práticos.

## 1.5 MARCO TEMPORAL DE CONSOLIDAÇÃO DO NÚCLEO

A lei não traz marco temporal para sua incidência permitindo que núcleos consolidados após a publicação da norma sejam também regularizados por ela.

O legislador está ciente da dificuldade de implementar a política urbana tal qual foi desenhada e da inerente incapacidade de fiscalização do crescimento urbano.

Há defesa doutrinária em sentido contrário para quem a lei somente se aplica para núcleos consolidados até 22/12/2016 (data de publicação da Medida Provisória 759/2016) citando, dentre vários argumentos e princípios, o objetivo da lei de "prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais" (art. 10, X, Lei nº 13.465/17).

Em sentido diverso esta autora pondera que a simples existência de uma lei não coíbe a formação de núcleos irregulares. Em

termos de existência de arcabouço legal o País possui normas gerais que, se executadas, proporcionariam o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantia do bem-estar de seus habitantes.

A prática, porém, revela a deficiência técnica, jurídica e de pessoal aliada à falta de vontade política do Município para fiscalização efetiva que evitem a formação de novos núcleos irregulares.

Há, ainda, um contexto legislativo histórico que impede o acesso aos cidadãos à terra formalizada desde o sistema sesmarial até os tempos atuais. Some-se a isso a prática habitual de aposição de restrição à transmissão de imóveis regularizados pelos beneficiários, fazendo que imóveis permaneçam na irregularidade ou, se regularizados, voltem à informalidade pelas transações realizadas fora do sistema oficial.

Sobre o tema HOLSTON (2013) cita que:[5]

> (...) com a elevação da urbanização e o surgimento das periferias urbanas, os brasileiros não só se mudaram em massa para as cidades como também uma grande parte do povo urbano ganhou pela primeira vez o acesso à terra como proprietários. (...) a posse em geral resulta de um complexo processo de legitimação, no qual a ocupação ilegal é ao mesmo tempo o único meio de acesso à terra para a maioria dos cidadãos e, paradoxalmente, uma ilegalidade que inicia a legalização de reivindicações de propriedade.

E, mesmo que o adquirente do lote seja pessoa enquadrada como REURB-E pela renda, incide o mesmo princípio de dificuldade de acesso à terra formalizada no País até os dias atuais.

Ademais, o ressarcimento dos danos causados pelo surgimento e implantação do núcleo irregular continua vigente, sendo permitida a responsabilização administrativa, civil ou criminal dos parceladores (art. 14, §2º, art. 35, IX, art. 38, III da Lei nº 13.465/17), mas o cumprimento desta responsabilização não precisa estar necessariamente atrelada à conclusão da REURB dependendo do caso concreto.

---

5. HOLSTON, James. **Cidadania Insurgente. Disjunções da democracia e da modernidade no Brasil.** Companhia das Letras. 2013, pag. 158/203.

As unidades não regularizadas em núcleos consolidados após 2016 continuarão existindo no plano físico das cidades e serão, no futuro, o objeto jurídico de novas legislações de regularização fundiária, caso seja adotada a teoria de existência de marco temporal para fins de REURB.

Permitir regularizar unidades após 22/12/2016 não exime o Município de implementar medidas eficazes de fiscalização para impedir o surgimento de novos núcleos irregulares.

Esclarecido o conceito de núcleo urbano informal (NUI) apto a ensejar a aplicação da Lei nº 13.465/17 e todas as flexibilizações inerentes, vejamos os conceitos próprios dos principais instrumentos disponíveis ao gestor para a regularização das unidades contidas no NUI.

## 1.6 REURB POR FASES, TRECHOS OU ETAPAS DE ACORDO COM O GRAU DE COMPLEXIDADE

A Lei nº 13.465/17 e o Decreto nº 9.310/18 cita em diversos artigos a possibilidade de fazer a REURB em fases, etapas ou trechos.

Não há uma definição legal para esses conceitos, mas a partir dos dispositivos legais esparsos na lei e no decreto extraímos que:

### 1.6.1 REURB por trechos

É a possibilidade de seccionar o núcleo maior (toda a cidade) em núcleos menores (conjunto de bairros, bairro, conjunto de quadras ou uma quadra). Veja o exemplo citado no art. 87, §3º do Decreto nº 9.310/18.

> Art. 87 (...) § 3º O registro do parcelamento das glebas previsto neste artigo poderá ser feito por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente.

### 1.6.2 REURB por fases e etapas

A Lei nº 13.465/17 cita que há 7 (sete) fases a serem praticadas no procedimento administrativo de regularização fundiária. Essas fases estão citadas no art. 28 a seguir descrito.

> Art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases:
>
> I – requerimento dos legitimados;
>
> II – processamento administrativo do requerimento, no qual será conferido prazo para manifestação dos titulares de direitos reais sobre o imóvel e dos confrontantes;
>
> III – elaboração do projeto de regularização fundiária;
>
> IV – saneamento do processo administrativo;
>
> V – decisão da autoridade competente, mediante ato formal, ao qual se dará publicidade;
>
> VI – expedição da CRF pelo Município; e
>
> VII – registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado perante o oficial do cartório de registro de imóveis em que se situe a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada.
>
> Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

As fases e etapas, portanto, norteiam todo o procedimento administrativo referente ao núcleo a ser regularizado a depender do grau de complexidade da regularização fundiária.

### 1.6.3 Graus de complexidade da REURB

Aqui surge a obrigação de citar os diferentes **graus de complexidade**[6] de uma REURB. O quadro a seguir revela o grau de complexidade associado aos atos a serem praticados no cartório de registro de imóveis quando do registro da REURB.

| GRAUS DE COMPLEXIDADE/ ETAPAS | REURB COMPLEXA | REURB INTERMEDIÁRIA | REURB TITULATÓRIA | REURB EXCEPCIONAL |
|---|---|---|---|---|
| Etapa 01: Destaque de área nas matrículas de origem | Sim | Não | Não | Não |

6. Classificação adotada pela Registradora de Imóveis de Mariana-MG, Oficiala Ana Cristina Maia.

| GRAUS DE COMPLEXIDADE/ ETAPAS | REURB COMPLEXA | REURB INTERMEDIÁRIA | REURB TITULATÓRIA | REURB EXCEPCIONAL |
|---|---|---|---|---|
| Etapa 02: Abertura de matrícula matriz do NUI | Sim | Não. | Não | Não |
| Etapa 03: Registro do parcelamento do solo | Sim | Sim | Não | Não |
| Etapa 04: Registro da titulação final outorgada | Sim | Sim | Sim | Não |
| Etapa 05: Regularização das edificações | Sim | Sim | Depende do caso concreto. | Sim |

À vista de uma **REURB complexa**, o Oficial de Imóveis abrirá matrícula para o NUI (núcleo urbano informal) a partir dos destaques de área das matrículas de origem do parcelamento; abrirá a matrícula matriz do NUI; fará o registro do parcelamento do solo na matrícula matriz; regularizará as edificações (se for o caso), registará a titulação final aos ocupantes.

Se o caso é de **REURB intermediária**, o Oficial já tem uma matrícula georreferenciada com a descrição do núcleo a ser regularizado – decorrente de auto de demarcação urbanística, desmembramento, unificação de área, retificação de área, *etc.* – e praticará apenas o registro do parcelamento do solo na matrícula matriz; a regularização das edificações (se for o caso); registro da titulação final aos ocupantes.

Se o caso é de uma **REURB titulatória**, o Oficial já possui uma matrícula para a unidade/lote, havendo irregularidade apenas no aspecto subjetivo, ou seja, de quem figura como proprietário da unidade. Neste caso, o Oficial praticará apenas o registro da titulação final e, se for o caso, também regularizará a edificação.

A REURB meramente titulatória resolve com eficiência os casos em que há falecimento da pessoa física ou falência da empresa titular do loteamento/empreendimento registrado no cartório de imóveis e sem representante que possa outorgar as

escrituras públicas de compra e venda para os adquirentes que compraram e pagaram pela unidade.

A REURB meramente titulatória também ocorre quando há interesse do Município em substituir a legitimação de posse outorgada na vigência da Lei nº 11.977/09 pela legitimação fundiária, outorgando propriedade plena ao ocupante e não direitos reais diversos da propriedade. (art. 92, §4º do Decreto nº 9.310/18)

Nessas hipóteses, a CRF será expedida somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis, dispensada a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado (parágrafo 2º, art. 21 e art. 37, parágrafo único, ambos do Decreto nº 9.310/2018)

Por sua vez, a **REURB excepcional** refere-se a um núcleo com o parcelamento do solo devidamente registrado e há coincidência entre o atual ocupante e o proprietário que consta na matrícula. O único defeito do NUI é a ausência de edificações regularizadas no Município e no Cartório de Imóveis. Neste caso, o Oficial apenas receberá a certidão de regularização fundiária (CRF) para regularizar as edificações.

O Município poderá estar diante de uma REURB complexa e praticar todas as 7 (sete) fases apenas para registrar o parcelamento do solo (cumprirá as etapas 01, 02 e 03 do quadro anterior), esclarecendo ao Oficial que regularizará edificações e titulação final em momento posterior.

Lado outro se tiver o parcelamento do solo registrado o Município cumprirá 6 (seis) fases, dispensando a fase de elaboração do projeto de regularização fundiária (ver artigo 38, parágrafo único do Decreto nº 9.310/18)

A partir do grau de complexidade entendemos que o procedimento administrativo poderá conter as 7 (sete) fases para produzir os documentos de acordo com a etapa a ser registrada/averbada no Cartório de Imóveis.

Essa previsão legal de REURB em fases, etapas e trechos é extremamente útil ao gestor que, de acordo com o caso concreto,

poderá traçar estratégias de regularização partindo dos casos mais simples para os casos mais complexos.

Outra hipótese que admite a secção do núcleo ocorre quando há impugnação ou existência de unidades em área de risco ou em áreas ambientalmente protegidas. Nesses casos, o Município poderá regularizar em primazia as unidades que não foram impugnadas ou que não dependam de estudo técnico para a área de risco ou para as unidades em área de APP, unidade de conservação de uso sustentável ou de mananciais.

Seguem os dispositivos da Lei que citam as possibilidades de seccionar o núcleo ou de cumprir a REURB em etapas:

> Lei nº 13.465/17
>
> Art. 12 (...)
>
> § 3º Os estudos técnicos referidos no art. 11 aplicam-se somente às parcelas dos núcleos urbanos informais situados nas áreas de preservação permanente, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais e poderão ser feitos em fases ou etapas, sendo que a parte do núcleo urbano informal não afetada por esses estudos poderá ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente.
>
> Art. 36 (...)
>
> § 2º A Reurb pode ser implementada por etapas, abrangendo o núcleo urbano informal de forma total ou parcial.
>
> Art. 20 (...)..
>
> § 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.
>
> Art. 35 (...)
>
> VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;
>
> VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

Esclarecido o conceito de REURB em trechos, fases ou etapas, seguiremos para o conceito de Projeto de Regularização Fundiária criado pela Lei nº 13.465/17.

## 1.7 PROJETO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

É o nome da fase da regularização fundiária e do documento que acompanha a CRF para fins de promover o registro do parcelamento do solo e, se for o caso, a regularização das edificações. A depender do grau de complexidade da REURB será apresentado juntamente com a listagem de ocupantes.

O PRF é um documento composto de peças técnicas suficientes para a regularização urbanística e, se for o caso, ambiental (art. 12 da Lei nº 13.465/17), sendo elaborado na terceira fase da REURB (art. 28 da Lei nº 13.465/17) caso seja preciso regularizar o parcelamento do solo, as edificações ou a infraestrutura essencial perante o Município e o Cartório de Registro de Imóveis.

A competência para aprovar o PRF em REURB é do Município responsável pelo território onde o núcleo está localizado.

Caso o núcleo esteja localizado em mais de um Município, cada um deles fará a REURB das unidades localizadas em seu território.

Na hipótese da divisão territorial atingir a unidade imobiliária, o decreto regulamentador traz a possibilidade de ser realizada a REURB conjunta entre os Municípios ou a atribuição da competência ao Município que tiver a maior porção territorial da unidade, conforme o art. 33 do Decreto nº 9.310/18:

> Art. 33. Na hipótese de núcleo urbano informal localizado em mais de um Município e de não ser possível o seu desmembramento, de forma que cada parcela fique integralmente no território de um Município, o projeto urbanístico deverá assinalar a sua divisão territorial.
>
> § 1º Na hipótese de a divisão territorial atingir a unidade imobiliária de modo que esta fique localizada em mais de um Município, os Poderes Públicos municipais poderão instaurar os procedimentos da Reurb de forma conjunta.
>
> § 2º Não instaurado o procedimento de forma conjunta, nos termos do § 1º, o Poder Público municipal que instaurar a Reurb indicará apenas as unidades imobiliárias cuja maior porção territorial esteja situada em seu território.

Vejamos as figuras abaixo para identificar qual o Município competente para aprovar o PRF quando a divisão territorial atinge a unidade a ser regularizada.

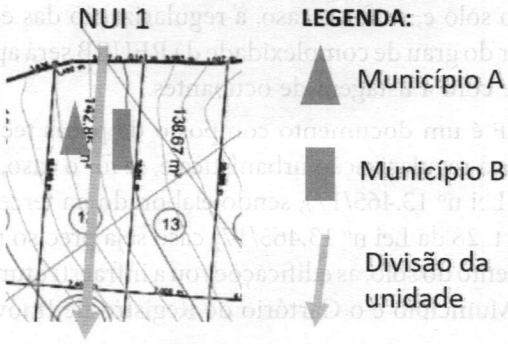



**Figura 01:** A unidade 12 do loteamento está exatamente na divisão territorial dos Municípios. Neste caso, deve-se abrir REURB conjunta entre os Municípios A e B para a regularização dessa unidade.

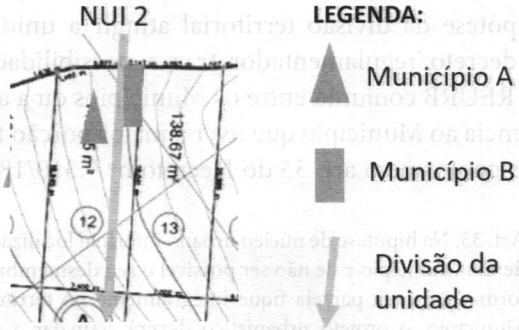



**Figura 02:** A unidade 12 do loteamento contém sua maior porção territorial no Município A. Por isso, o Município A é competente para aprovar o PRF que regulariza essa unidade.

As peças obrigatórias do PRF são citadas no art. 35 da Lei nº 13.465/17, com os acréscimos dos §§1º a 4º do art. 30 do Decreto nº 9.310/18 analisados a seguir:

a) **Levantamento Planialtimétrico e Cadastral – LEPAC:** (art. 35, I da Lei nº 13.465/17)

- com georreferenciamento
- subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT)
- que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.

Pelo item acima inferimos a impossibilidade de obter um LEPAC para lote isolado ou unidade isolada, considerando a necessidade de extrair "as unidades", "as construções", "o sistema viário", "as áreas públicas".

A proposta da regularização fundiária é ter escala no processo e regularizar o maior número de unidades possíveis.

O LEPAC é o trabalho técnico elaborado por engenheiro agrimensor ou topógrafo representando uma fotografia do terreno por meio de medidas planas, ângulos e inclinações.

Esse documento é dispensável quando há matrícula georreferenciada aberta para o núcleo objeto da regularização proveniente de auto de demarcação urbanística (ADU) ou retificação de área/desmembramento/unificação anterior à REURB.

b) **Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível:** (art. 35, II da Lei nº 13.465/17)

É a denominada planta de sobreposição, ou seja, uma indicação visual de onde se origina cada unidade imobiliária existente no núcleo, citando expressamente as matrículas e transcrições de origem do terreno. Repare que a lei diz "quando possível" justamente porque há núcleos em que não é possível precisar a origem registral de cada unidade imobiliária e tal fato não impede o registro do PRF.

No mapa extraído do Google Earth a seguir, seria indicar a origem registral (matrícula ou registro em transcrição), caso exista, para cada unidade do núcleo.

**Figura** 03: Gonzaga, MG[7].

Esse documento é dispensável quando existe o parcelamento do solo registrado e coincidente com a situação fática, ou seja, quando se trata de REURB meramente titulatória ou de regularização de edificações.

c) **Estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental, proposta de soluções para as referidas desconformidades, estudos**

7. Gonzaga-MG. Disponível em: https://earth.google.com/web/search/gonzaga+mg/@-18.81603687,-42.48321692,752.65883139a,1765.74127707d,35y,0h,0t,0r/data=CnMaSRJDCiMweGIxZDQ4ZWY2MmMxOWUxOjB4YjgzM2RmNDliNTEzZGNlZhne3ASEe9AywCGdCfJY2D1FwCoKZ29uemFnYSBtZxgBIAEiJgokCTB9hRg1AzVAES59hRg1AzXAGfLlv-FnXUFAIbAuS6gRC1HA. Acesso em: 20/02/2021)

**técnicos de área de risco e ambiental** (art. 35, III, VI, VII e VIII da Lei nº 13.465/17)

São peças do PRF que guardam relação entre si e juntas indicam quais as irregularidades pendentes de regularização do núcleo nos aspectos jurídico, urbanístico e ambiental. Segue quadro exemplificativo da análise das desconformidades e a repercussão delas no PRF.

| | Desconformidade Identificada | Consequências ou atos a serem praticados pelo Município |
|---|---|---|
| **Desconformidade Jurídica** | Qual a data da consolidação do núcleo? | O marco temporal pode interferir na outorga da titulação final e no rito do processamento da REURB.<br>Em núcleos consolidados anteriormente a 19/12/1979, o rito a ser observado é o do art. 69 da Lei nº 13.465/17 com algumas adaptações, principalmente sobre a necessidade de notificações. (ver capítulo 5)<br>Em núcleos posteriores a 19/12/1979, adota-se o rito do art. 28 e seguintes da Lei nº 13.465/17.<br>Quando o núcleo já tem existência anterior a 22/12/2016 o Município pode titular por Legitimação Fundiário. Os núcleos que surgirem após essa data devem usar outra forma de titulação final. |
| | Há matrícula atual para o perímetro total do núcleo eleito para a REURB? | Essa informação interfere na fase de notificações. Se houver matrícula georreferenciada que descreva a totalidade do núcleo objeto da REURB, dispensa a notificação de confrontantes do perímetro externo do núcleo.<br>Essa é a denominada matrícula matriz da REURB e sua existência pode derivar de procedimento de regularização fundiária anterior (Auto de Demarcação Urbanística) ou de desmembramento, unificação, retificação *etc.* (Ver item 1.15 capítulo 1 do Manual) |

| | | |
|---|---|---|
| **Desconformidade Jurídica** | Há registro imobiliário do parcelamento do solo? | Essa informação tem repercussão no PRF na medida em que se dispensa o levantamento georreferenciado do perímetro do núcleo e das unidades dos lotes, ainda que estes não sejam georreferenciados.<br>Pode-se avaliar se é o caso de REURB meramente titulatória, caso haja coincidência entre as matrículas dos lotes e as unidades fisicamente distribuídas no núcleo.<br>Outra repercussão importante é a desnecessidade de análise de consolidação do núcleo. Se há registro de loteamento houve aprovação de projeto urbanístico e ambiental mais complexo do que é exigido para a REURB[8], estando preservados os parâmetros urbanísticos e ambientais do núcleo. |
| | Se há edificações averbadas. | Uma das preocupações da Lei nº 13.465/17 é a regularização da unidade, incluída a edificação, sem a qual é impossível assegurar alguns dos objetivos descritos na referida lei[9]. A edificação averbada proporciona a livre circulação do imóvel através do sistema; a utilização do sistema de crédito disponibilizado com menor taxa de juros, especialmente à população de baixa renda que não pode fazer uso de seu único ativo financeiro; o crédito disponibilizado aos ocupantes proporciona diretamente o acesso moradia digna e à manutenção dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos regularizados.<br>A ausência de edificação averbada gera a situação não desejável de titulação do lote. |

8. Ver artigos 6º a 17 da Lei nº 6.766/79.
9. Seguem alguns objetivos citados no art. 10 da Lei nº 13.465/17: art. 10. Constituem objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios: III – ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados; IV – promover a integração social e a geração de emprego e renda; VI – garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas; VII – garantir a efetivação da função social da propriedade; XI – conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher.

| | | |
|---|---|---|
| **Desconformidade Jurídica** | Há matrículas ou transcrições deram origem ao parcelamento do solo? | A resposta a essa pergunta interfere na fase de notificações.<br>A existência de matrícula ou registro anterior de transcrição, de natureza urbana ou rural, exige a notificação dos titulares de direitos reais constantes da matrícula relacionados diretamente à área parcelada.<br>Também é uma informação necessária ao registro do PRF, já que a técnica registral de abertura de matrícula dos lotes está relacionada com essa informação.[10]<br>A ausência de registro não elimina, necessariamente a fase de notificação, já que terceiros interessados e responsáveis pelo parcelamento do solo também devem ser notificados no procedimento de REURB. |
| | Há ocupantes identificados como proprietários da unidade dentro do núcleo? | Essa informação também guarda relação com a fase de notificação e de registro da CRF. É muito comum os ocupantes regularizarem sozinhos seu próprio imóvel (usucapião ou outra forma de regularização) e isso ser detectado na fase de cadastro de ocupantes ou de buscas imobiliárias.<br>É uma informação obrigatória do PRF e capítulo 2, item 2.7 detalha como será procedida a notificação. |

10. Ver artigos 50 e 51 da Lei nº 13.465/17: Art. 50. Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário: I – quando for possível, a identificação exata da origem da parcela matriculada, por meio de planta de sobreposição do parcelamento com os registros existentes, a matrícula anterior e o nome de seu proprietário; II – quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e a expressão "proprietário não identificado", dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Art. 51. Qualificada a CRF e não havendo exigências nem impedimentos, o oficial do cartório de registro de imóveis efetuará o seu registro na matrícula dos imóveis cujas áreas tenham sido atingidas, total ou parcialmente. Parágrafo único. Não identificadas as transcrições ou as matrículas da área regularizada, o oficial do cartório de registro abrirá matrícula com a descrição do perímetro do núcleo urbano informal que constar da CRF e nela efetuará o registro.

| | | |
|---|---|---|
| **Desconformidade Jurídica** | Quais unidades estão pendentes de titulação? | É outro dado necessário para análise de qual título será outorgado a cada ocupante ao final do procedimento. |
| | Quem são os ocupantes? | O cadastro de ocupantes é relevante para análise da renda familiar, do histórico da posse, de quem legitimamente deve figurar como beneficiário da unidade. |
| | Qual a classificação de modalidade predominante? | A análise dessa informação interfere em quem arcará os custos da elaboração do PRF e das obras de infraestrutura.<br>Em alguns casos, a predominância somente será obtida pela análise da classificação individual de cada ocupante.<br>Esse tema foi tratado inteiramente no tópico sobre classificação de modalidade deste Manual. (Ver item 1.12) |
| | A REURB será feita por trechos ou etapas? | Aqui o Município está definindo o tamanho do núcleo que pretende regularizar e o que será regularizado dentro do núcleo selecionado (parcelamento, titulação e edificação em uma única oportunidade ou separadamente). |
| | É caso de aplicar o regime jurídico da Lei nº 13.465/17 por se tratar de REURB ou se é caso de aprovação de parcelamento do solo (empreendimento novo)? | É elementar a resposta a essa indagação. Se não for caso de REURB, aplica-se a legislação existente sobre parcelamento do solo e regularização de edificações. |
| **Desconformidade Urbanística** | **Desconformidade Identificada** | **Consequências ou atos a serem praticados pelo Município** |
| | Há presença de infraestrutura essencial (art. 36, §1º da Lei nº 13.465/17)? | É importante identificar a presença ou ausência de infraestrutura essencial. Essa infraestrutura é mais simplificada que a infraestrutura básica exigida pela Lei nº 6.766/79[11].<br>A presença de infraestrutura essencial dispensa a elaboração do termo de compromisso e do cronograma de obras do PRF (art. 30, §1º do Decreto nº 9.310/18). |

11. Lei 6.766/79, art. 2º (...) § 4º Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que

| | | |
|---|---|---|
| **Desconformidade Urbanística** | Há necessidade de flexibilização de parâmetros urbanísticos e edilícios (art. 11, §1º da Lei nº 13.465/17)? | Essa análise é individualizada para cada núcleo objeto da regularização e consta do PRF.<br>Essa análise permitirá definir quais flexibilizações são obrigatórias para que todas as unidades sejam regularizadas.<br>Cada núcleo possui peculiaridades, sendo impossível prever em lei todas as formas de flexibilizações necessárias à REURB.<br>É a oportunidade de definir a possibilidade de exigir eventuais compensações, sobretudo, em algumas regularizações fundiárias na modalidade específica.[12]<br>Se houver compensações, será necessária a elaboração do termo de compromisso e o cronograma de obras (art. 35, IX da Lei nº 13.465/17). |
| | Diagnóstico da realidade do núcleo. | Verificar a existência de áreas ocupadas, a presença de sistema viário, espaços livres, áreas públicas, eventuais medidas para adequação de mobilidade. |
| | Existem unidades em área de risco (art. 39 da Lei nº 13.465/17 e art. 36 do Decreto nº 9.310/18)? | O Município não pode titular ocupante em unidade em área de risco insanável. Para esses casos deverá promover a realocação.<br>A área para receber ocupantes realocados pode ser obtida, inclusive, por meio de compensações obtidas em outras REURB's ou novos projetos aprovados no Município.<br>Exige-se a elaboração de estudo técnico e a implementação de obras eliminatórias do risco para a conclusão de REURB nas unidades atingidas, documento obrigatório para o PRF com unidades em área de risco. |

se situe. (....) § 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

12. Lei nº 13.465/17, **Art. 35**, Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso. **Art. 38.** Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios

| | | |
|---|---|---|
| **Desconformidade Urbanística** | Há necessidade de trabalhos técnicos para viabilizar o registro do núcleo? | Se o parcelamento do solo e as construções não estão devidamente regularizadas perante o município e o cartório de imóveis, tais trabalhos técnicos serão exigidos para integrar o PRF.<br>É por meio deles que se levantará o perímetro do núcleo, as unidades do núcleo, as edificações, as áreas públicas *etc.* |
| | **Desconformidade Identificada** | **Consequências ou atos a serem praticados pelo Município** |
| **Desconformidade Ambiental** | Existem unidades em área ambientalmente protegida (art. 11, §§2º a 4º da Lei nº 13.465/17 e arts. 64 e 65 da Lei nº 12.651/2012)? | A presença de unidades em área de APP exige estudo técnico, nos termos do art. 64 ou 65 do Código Florestal, demonstrativo da melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas.<br>O referido estudo é exigido, ainda, nas unidades de conservação de uso sustentável ou nas áreas de proteção de mananciais.<br>A particularidade a ser destacada é que na REUR-E será mantida faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, para fins de regularização ambiental ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água. (art. 65, § 2º do Código Florestal)[13] |

deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela: (...) III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

13. A manutenção de faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água para a REURB-E, a princípio, parece ter o objetivo de evitar a regularização de grandes empreendimentos beneficiados com flexibilizações inerentes à REURB para ocupantes classificados como alta renda, mas a previsão dificulta a regularização dos ocupantes classificados individualmente como REURB-E por possuírem renda familiar de 2, 3, 4 e 5 salários-mínimos. A REURB-S é aquela renda familiar definida pelo Município que não pode superar 5 salários-mínimos. A classificação em REURB-E é um critério obtido por exclusão e nem sempre indica que o ocupante é alta renda. Nesse sentido, perfeitamente possível a versão distorcida de uma REURB em que uma unidade com ocupante classificado como REURB-S seja regularizada e o de REURB-E na mesma rua ou núcleo não tenha sucesso.

Esse documento é dispensável quando existe o parcelamento do solo registrado e coincidente com a situação fática, ou seja, quando se trata de REURB meramente titulatória ou de regularização de edificações.

d) **Projeto Urbanístico** (art. 35, IV e art. 36 da Lei nº 13.465/17)

O projeto urbanístico é um documento integrante do PRF. Os dados mínimos esperados são os constantes do dispositivo abaixo transcrito:

> Art. 36. O projeto urbanístico de regularização fundiária deverá conter, no mínimo, indicação:
>
> I – das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;
>
> II – das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;
>
> III – quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;
>
> IV – dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;
>
> V – de eventuais áreas já usucapidas;
>
> VI – das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;
>
> VII – das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações, quando necessárias;
>
> VIII – das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;
>
> IX – de outros requisitos que sejam definidos pelo Município.

Esse documento é dispensável quando existe o parcelamento do solo registrado e coincidente com a situação fática, ou seja, quando se trata de REURB meramente titulatória ou de regularização de edificações.

---

O problema do dispositivo é adotar o somente no §2º do art. 65 a faixa de renda do ocupante e não a melhoria ambiental do núcleo em si.

e) **Memoriais Descritivos** (art. 35, V da Lei nº 13.465/17)

É o documento que contém os requisitos definidos pelo Decreto nº 9.310/18 e se refere tanto aos lotes quanto às unidades autônomas eventualmente existentes.

> Art. 32. O memorial descritivo do núcleo urbano informal conterá, no mínimo:
>
> I – a descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características;
>
> II – a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal;
>
> III – a enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; e
>
> IV – quando se tratar de condomínio, as descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.
>
> Art. 28. Para fins do disposto neste Decreto, considera-se levantamento topográfico georreferenciado o conjunto de:
>
> I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, de que trata o inciso I do caput do art. 35 da Lei nº 13.465, de 2017;
>
> II – outros levantamentos georreferenciados necessários para a elaboração do projeto de regularização fundiária;
>
> III – planta do perímetro;
>
> IV – memorial descritivo;
>
> V – descrições técnicas das unidades imobiliárias; e
>
> VI – outros documentos em que se registrem os vértices definidores de limites, com o uso de métodos e tecnologias que estiverem à disposição e que se adequarem melhor às necessidades, segundo a economicidade e a eficiência em sua utilização.
>
> Art. 29. Os levantamentos topográficos georreferenciados serão realizados conforme as normas técnicas para serviços topográficos da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, o disposto no Decreto nº 89.817, de 20 de junho de 1984, as normas técnicas da Diretoria do Serviço Geográfico do Exército Brasileiro e serão acompanhados de ART ou de RRT.
>
> § 1º Os limites das unidades imobiliárias serão definidos por vértices georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro.

> § 2º O vértice definidor do limite terá natureza tridimensional e será definido por suas coordenadas de latitude, longitude e altitude geodésicas.
>
> § 3º O erro posicional esférico do vértice definidor de limite deverá ser igual ou menor a oito centímetros de raio.
>
> § 4º O erro posicional de que trata o § 3º terá menor magnitude conforme a avaliação do impacto da propagação dos erros, considerados o desenvolvimento de projetos urbanísticos e de infraestruturas, o registro de propriedade, a prevenção de riscos e os demais projetos de arquitetura e engenharia.
>
> § 5º O responsável técnico realizará a avaliação dos impactos da propagação dos erros de que trata o § 4º, previamente à execução do levantamento topográfico georreferenciado.
>
> § 6º O levantamento topográfico georreferenciado será remetido eletronicamente pelo profissional legalmente habilitado ou pelo órgão público responsável pela sua execução ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais na forma estabelecida no Manual Operacional do referido Sistema.
>
> § 7º O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais disponibilizará serviço geoespacial de visualização do levantamento topográfico georreferenciado e das parcelas confrontantes para auxiliar os Poderes Públicos, os gestores de cadastro imobiliário e os oficiais de cartório de registro de imóveis na conferência do posicionamento, das distâncias, dos vértices, dos ângulos e da áreas, para fins de obtenção do código identificador unívoco do imóvel em âmbito nacional, previsto no § 1º do art. 8º do Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016 .

Esse documento é dispensável quando existe o parcelamento do solo registrado e coincidente com a situação fática, ou seja, quando se trata de REURB meramente titulatória ou quando as edificações estejam devidamente averbadas.

f) **Termo de Compromisso e Cronograma** (art. 35, IX e X da Lei nº 13.465/17)

O Termo de Compromisso é peça integrante do PRF quando for necessária a implantação de obras de infraestrutura essencial ou, ainda, se for necessária alguma compensação de natureza urbanística, ambiental e outras (dentre elas a edilícia) definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária.

Em outras palavras é saber se há algum serviço ou obra a ser feito, independente da natureza, quem será (ão) o (s) responsável (eis) pela execução em um determinado espaço de tempo.

A diferença do termo de compromisso da Lei nº 13.465/17 para a aprovação de loteamento regida pela Lei nº 6.766/79 é a facultatividade do instrumento de garantia para a execução das obras. Tal instrumento é exigido para aprovação de loteamento novo[14].

O termo de compromisso também pode ser usado para que o interessado assuma a responsabilidade por eventuais compensações urbanísticas, ambientais e edilícias, o qual segue acompanhado do cronograma físico, conforme incisos IX e X do art. 35 da Lei nº 13.465/17.

> Lei 13.465/17, art. 35 (...)
>
> IX – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e **outras**, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e
>
> X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

O cronograma físico de serviços ou de implantação de obras prevê o espaço de tempo para a execução pelos responsáveis elencados no referido termo.

As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou

---

14. Lei nº 6.766/79, art. 18 (...) V – cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021).

após a conclusão da REURB, conforme art. 36, §3º da referida lei, com exceção daqueles referentes as áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, em que a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados é condição indispensável à aprovação da REURB (art. 39, §1º da Lei nº 13.465/17).

O Decreto nº 9.310 no art. 30, §§1º ressalta a desnecessidade do termo de compromisso e do cronograma de obras e serviços quando estamos diante de um núcleo dotados de infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados. (REURB meramente titulatória)

Em REURB-E, sobre área privada ou pública, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados (art. 33, II, da Lei nº 13.465/17, com redação mantida pela Lei nº 14.118/2021).

Na REURB-E sobre áreas públicas o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários, se houver interesse público. (art. 33, III, da Lei nº 13.465/17, com redação mantida pela Lei nº 14.118/2021).

Não há previsão expressa na lei, mas em REURB-E sobre área privada ou sem registro anterior o Município está autorizado a proceder à elaboração do PRF e ao custeio da infraestrutura essencial, com posterior cobrança dos beneficiários, considerando sua competência constitucional na promoção do "adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano" (art. 30, VIII, CF/88).

Em REURB-S, sobre área privada ou pública, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, sendo que cabe à concessionária ou à permissionária de serviços públicos elaborar o termo de compromisso e o cronograma físico (art. 33, §1º, I da Lei nº 13.465/17 com a

redação alterada pela Lei nº 14.118/21 c/c o art. 30, §4º do Decreto nº 9.310/18)[15].

A Lei nº 14.118/2021 também outorga aos beneficiários ou legitimados a faculdade de assumirem os custos dos projetos e dos demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial, ainda que classificados como REURB-S. (art. 33, §2º da Lei nº 13.465/17).

A referida alteração legislativa reconheceu uma prática já adotada em vários Municípios do País, os quais credenciavam empresas e estas ofereciam onerosamente aos ocupantes serviços relacionados ao PRF. A novidade legislativa foi a de permitir ao ocupante pagar pela implantação da infraestrutura, quando necessária.

Nesse ponto, a Lei nº 13.465/17 ganha afinidade com o Programa Casa Verde e Amarela lançado pela Medida Provisória nº 996/2020 que foi convertida na Lei nº 14.118/2021, regulamentado pelo Decreto nº 10.600/2021, pela Resolução do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS) nº 225/2020 e pela Instrução Normativa nº 2/2021, vislumbrando-se a possibilidade do ocupante obter financiamento bancário para regularização fundiária ou para melhoria habitacional, nas condições fixadas no referido Manual da instrução normativa.[16]

g) **Parâmetros urbanísticos, ambientais e edilícios observados no PRF** (art. 35, parágrafo único da Lei nº 13.465/17)

O PRF deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos. Em outras palavras, cada núcleo observará parâmetros

15. Até a data de 22 de fevereiro de 2021 o site do Planalto não havia alterado o art. 33 da Lei nº 13.465/17 com a redação aprovada na Lei nº 14.118/2021. Permanecia no texto a redação sugerida pela Medida Provisória 996/2020.

16. BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. *Manual de Instruções. Programa de Regularização Fundiária e de Melhoria Habitacional.* Disponível em: https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/ANEXOSINSTRNORMATIVA02DE21DEJANEIRODE20211.pdf. Acesso em: 20/02/2021.

distintos, conforme o grau de complexidade da REURB de maneira que nenhuma unidade fique sem regularização, exceção feita às unidades em área de risco insanável, às unidades edificadas na faixa de 15 (quinze) metros não edificáveis ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água do ocupante classificado como REURB-E e às unidades localizadas em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em decreto do Poder Executivo federal.

Abordada a questão do PRF, seguiremos para a análise da certidão da regularização fundiária.

## 1.8 CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é um resumo do procedimento denominada de ato administrativo de aprovação da REURB. É o título apresentado ao Cartório de Imóveis devidamente acompanhado do PRF e da listagem final de ocupantes, se for o caso. A CRF é uma das novidades da lei. Após a conclusão da regularização fundiária o Município expede o referido documento com os seguintes dados: (art. 41 da Lei nº 13.465/17)

> Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:
>
> I – o nome do núcleo urbano regularizado;
>
> II – a localização;
>
> III – a modalidade da regularização;
>
> IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
>
> V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
>
> VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

Quanto aos documentos que devem ser anexados à CRF, a lei destaca que, regra geral serão anexados, como determinam a Lei e o Decreto, os seguintes documentos:

> Lei nº 13.465/2017. Art. 11, inciso V – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos; (BRASIL, 2017).

> Decreto nº 9.310/2018: art. 3º, inciso V – Certidão de Regularização Fundiária – CRF – documento expedido pelo Município ou pelo Distrito Federal ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos; (BRASIL, 2018).

Para facilitar a compreensão dos documentos que devem ser encaminhados com a CRF, relacionou-se a seguir os documentos indispensáveis atrelados ao grau de complexidade da REURB e aos ritos eventualmente utilizados para obter a regularização imobiliária.

| Rito de Regularização | Grau de Complexidade | Quando encaminhar o PRF junto com a CRF? | Quando encaminhar a listagem junto com a CRF? | Quando Regulariza as edificações junto com a CRF? |
|---|---|---|---|---|
| Rito Administrativo (art. 31 da Lei nº 13.465/17)<br>Ver capítulo 2. | REURB (S ou E) complexa. | Quando há necessidade de abertura da matrícula do núcleo e registro parcelamento do solo. | Na mesma CRF ou em outra oportunidade para titular os ocupantes. | Na mesma CRF que parcela o solo ou em momento posterior quando concluir os trabalhos técnicos para averbar a construção, instituir direito real de laje, regularizar conjunto habitacional, instituir condomínio, condomínio urbano simples. |

| Rito de Regularização | Grau de Complexidade | Quando encaminhar o PRF junto com a CRF? | Quando encaminhar a listagem junto com a CRF? | Quando Regulariza as edificações junto com a CRF? |
|---|---|---|---|---|
| Rito Administrativo (art. 31 da Lei nº 13.465/17)<br>Ver capítulo 2. | REURB (S ou E)<br>Intermediária. | Quando há necessidade de registrar o parcelamento do solo. | Na mesma CRF ou em outra oportunidade para titular os ocupantes. | Na mesma CRF que parcela o solo ou em momento posterior quando concluir os trabalhos técnicos para averbar a construção, instituir direito real de laje, regularizar conjunto habitacional, instituir condomínio, condomínio urbano simples. |
| Rito Administrativo (art. 31 da Lei nº 13.465/17)<br>Ver capítulo 2. | REURB (S ou E)<br>Meramente titulatória. | Não há necessidade. O parcelamento do solo já foi registrado em procedimento de loteamento ou de REURB anterior. | Sempre. O objetivo final da REURB meramente titulatória é outorgar direito real ao ocupante ou substituir o direito real diverso da propriedade outorgado na vigência da Lei nº 11.977/09.<br>Pode-se, no entanto, enviar titulo individualizado ao Cartório de Imóveis em substituição à listagem. | Na mesma CRF que titula o ocupante ou em momento posterior quando concluir os trabalhos técnicos para averbar a construção, instituir direito real de laje, regularizar conjunto habitacional, instituir condomínio, condomínio urbano simples. |

| Rito de Regularização | Grau de Complexidade | Quando encaminhar o PRF junto com a CRF? | Quando encaminhar a listagem junto com a CRF? | Quando Regulariza as edificações junto com a CRF? |
|---|---|---|---|---|
| Rito Administrativo (art. 31 da Lei nº 13.465/17)<br>Ver capítulo 2. | REURB (S ou E)<br>Excepcional ou para regularização de edificação. | Não há necessidade. O parcelamento do solo já foi registrado em procedimento de loteamento ou de REURB anterior. | Quando a regularização da edificação fizer surgir unidade autônoma (apartamento, laje, unidade em condomínio urbano simples etc.). Neste caso, não é encaminhada uma titulação propriamente dita, mas uma indicação de atribuição indicando qual unidade pertence a cada ocupante. | Sempre. O objetivo é regularizar as edificações para averbar a construção, instituir direito real de laje, regularizar conjunto habitacional, instituir condomínio, condomínio urbano simples. |
| Especialização de Fração Ideal (art. 45 da Lei nº 13.465/17)<br>Ver capítulo 4. | REURB (S ou E). Pode ser em REURB complexa, intermediária, meramente titulatória ou excepcional. | Quando há necessidade de parcelar o solo oriundo de matrícula em condomínio geral. | Quando quem é o ocupante da unidade não é um condômino na matrícula em condomínio geral.<br>Para os condôminos registrados sob a forma de fração ideal, cada um poderá solicitar a atribuição da unidade (lote) por simples requerimento apresentado ao cartório. | Quando, além do parcelamento do solo e a titulação, há edificações pendentes de regularização.<br>Pode ser encaminhado na mesma CRF que parcela o solo ou em momento posterior quando concluir os trabalhos técnicos para averbar a construção, instituir direito real de laje, regularizar conjunto habitacional, instituir condomínio, condomínio urbano simples. |

| Rito de Regularização | Grau de Complexidade | Quando encaminhar o PRF junto com a CRF? | Quando encaminhar a listagem junto com a CRF? | Quando Regulariza as edificações junto com a CRF? |
|---|---|---|---|---|
| Auto de Demarcação Urbanística (art. 19 da Lei nº 13.465/17)<br>Ver item 2.10 do capítulo 2. | REURB (S ou E). Quando utilizado este rito, pressupõe uma REURB complexa. | Não gera PRF. Gera o auto de demarcação urbanística (ADU) que proporciona a abertura da matrícula representativa do perímetro do núcleo. | Nunca. A titulação é sempre encaminhada quando existe o parcelamento do solo. | Nunca. A edificação somente é regularizada quando há o parcelamento do solo. |
| Rito do art. 69 da Lei nº 13.465/17 para parcelar o solo de núcleo existente anteriormente à 19/12/79 utilizado pelo Município.<br>Ver capítulo 5. | REURB (S ou E). Quando utilizado, pressupõe ausência de parcelamento do solo. | Não gera PRF propriamente dito, mas trabalhos técnicos consistentes em:<br>I – planta da área em regularização<br>II – (ART) ou (RRT) no (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público; | Sempre que possível. Quando o município utiliza esse rito é porque teve interesse em promover a titulação dos ocupantes. | Na mesma CRF que titula o ocupante ou em momento posterior quando concluir os trabalhos técnicos para averbar a construção, instituir direito real de laje, regularizar conjunto habitacional, instituir condomínio, condomínio urbano simples. |

| Rito de Regularização | Grau de Complexidade | Quando encaminhar o PRF junto com a CRF? | Quando encaminhar a listagem junto com a CRF? | Quando Regulariza as edificações junto com a CRF? |
|---|---|---|---|---|
| | | III – descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso. | | |
| Rito do art. 69 da Lei nº 13.465/17 para parcelar o solo de núcleo existente anteriormente à 19/12/79 utilizado pelo interessado sem participação do município.<br><br>Ver capítulo 5. | Não tem classificação de modalidade, porque não há REURB instaurada.<br><br>O rito é utilizado quando o interessado pretende parcelar o solo diretamente no cartório de imóveis, sem participação do Município. | Não gera PRF. O interessado apresenta diretamente ao cartório os documentos consistentes em:<br><br>I – planta da área em regularização<br><br>II – (ART) ou (RRT) no (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros, espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público; | Não há expedição de listagem. Depois que o solo está parcelado, cada adquirente da unidade pode registrar algum documento vigente (escritura, instrumento particular) ou, ainda, promover a usucapião da unidade. | Cada adquirente da unidade regularizada providenciará a apresentação ao Município dos trabalhos técnicos necessários à averbação da construção, instituição do direito real de laje, regularização do conjunto habitacional, instituição de condomínio ou instituição de condomínio urbano simples. |

| Rito de Regularização | Grau de Complexidade | Quando encaminhar o PRF junto com a CRF? | Quando encaminhar a listagem junto com a CRF? | Quando Regulariza as edificações junto com a CRF? |
|---|---|---|---|---|
| | | III – descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;<br>IV – documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade. | | |
| Rito do Art. 195-A da Lei nº 6.015/73<br><br>Ver capítulo 6. | Não é REURB e não tem classificação de modalidade.<br>Pressupõe área pública municipal desprovida de qualquer ocupação por terceiros. | Não tem PRF. O Município apresenta diretamente ao cartório os seguintes documentos:<br>I – planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites; | Não se encaminha listagem, porque se houver ocupante na área pública deve ser instaurada REURB. | Se houver edificação, o procedimento de regularização seguirá o procedimento padrão do Município. |

| Rito de Regularização | Grau de Complexidade | Quando encaminhar o PRF junto com a CRF? | Quando encaminhar a listagem junto com a CRF? | Quando Regulariza as edificações junto com a CRF? |
|---|---|---|---|---|
| | | II – comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;<br>III – as respostas à intimação;<br>IV – planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado. | | |

| Rito de Regularização | Grau de Complexidade | Quando encaminhar o PRF junto com a CRF? | Quando encaminhar a listagem junto com a CRF? | Quando Regulariza as edificações junto com a CRF? |
|---|---|---|---|---|
| | | Ou, se não for a hipótese do item IV acima, o procedimento poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial. | | |

A CRF é o documento que resume a regularização fundiária ocorrida no âmbito administrativo da Prefeitura para o Oficial do Cartório de Imóveis. Por isso, a qualificação do Oficial é meramente formal, limitando-se à verificação da (des) necessidade ou não de algum documento para efetuar o registro pretendido, de acordo com o grau de complexidade da REURB.

Não seria possível ao Oficial, por exemplo, adentrar em questões de mérito do procedimento tais como:

- ✓ se é caso de instaurar ou indeferir a REURB, porque quem tem os dados e competência para avaliar se existe núcleo apto para uma REURB é o Município; (art. 30, II da Lei nº 13.465/17)

- ✓ se o ocupante é classificado como social ou específico, já que o cadastro socioeconômico do ocupante não é peça integrante do PRF (art. 30, I da Lei nº 13.465/17)
- ✓ exigir comprovante de notificação – as notificações não são documentos que compõem a CRF ou o PRF e essa fase ocorre inteiramente no âmbito administrativo da Prefeitura, conforme art. 35 a 39 da Lei nº 13.465/17;
- ✓ exigir comprovante do pagamento do justo valor da unidade decorrente de imóvel público em REURB-E, porque o procedimento é estabelecido por ato do Poder Executivo e não é peça integrante do PRF (art. 16 da Lei nº 13.465/17). Além disso, havendo o pagamento do justo valor o Município está autorizado a titular por compra e venda ou pela legitimação fundiária;
- ✓ exigir alteração de parâmetros ou padrões dos memoriais descritivos entre outros detalhes técnicos, que se consideram atendidos com a emissão da CRF (art. 47 da Lei nº 13.465/17);
- ✓ questionar se a unidade está ou não em área de risco ou área ambientalmente protegida.

A partir dos documentos que acompanham a CRF, o Oficial será capaz de entender onde está localizado o núcleo, a modalidade da REURB (predominante e individual por ocupante), quem ficou responsável por eventuais obras ou compensações no termo de compromisso e no cronograma físico ou a justificativa que não houve necessidade de elaboração do termo de compromisso e do cronograma[17], se o Município fez listagem de ocupantes para o registro da titulação final ou se justificou que faria a outorga dos títulos em outra oportunidade[18].

Outros dados relevantes podem ser citados na CRF tais como a existência de unidades em área de risco pendentes de estudo técnico

17. Ver art. 30, §1º do Decreto nº 9.310/18.
18. Art. 42, §3º do Decreto nº 9.310/18.

ambiental e o tratamento para a solução do problema ou, ainda, se a regularização de edificações será feita em momento posterior[19].

Se o Município adotar a REURB por trechos ou etapas teremos mais de uma CRF para o mesmo núcleo, ou seja, uma para o parcelamento do solo, outra para a titulação em listagem ou, ainda, uma CRF que acompanha as titulações individuais e, por fim, uma CRF para regularização das edificações de forma coletiva ou individual.

Cumpre mencionar que o rito da regularização do parcelamento do solo existente antes de 19/12/1979 expressamente afasta a necessidade de apresentação de CRF justamente por não se tratar de modalidade de REURB e sim de um rito de regularização disponibilizado ao particular.

Caso o Município faça uso do referido rito deverá instaurar a REURB e haverá, ao final, expedição da CRF para registro do parcelamento e da titulação final. O assunto da REURB para parcelamentos anteriores a 1979 está tratado no capítulo 05 deste Manual.

No intuito de simplificar o procedimento, a lei de regularização fundiária estabelece que o registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial, nos termos do art. 48 da Lei nº 13.465/2017 e art. 46 do Decreto nº 9.310/2018.

Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF, conforme art. 47 da lei e art. 45 do decreto regulamentador.

Havendo algum equívoco no registro da CRF, o Município poderá identificar o erro por meio de um procedimento de

19. Ver art. 31, §3º do Decreto nº 9.310/18.

saneamento, notificando as pessoas atingidas e, se não houver impugnação, expedirá CRF retificadora que viabilizará a retificação de descrição objetiva de lotes ou unidades ou até mesmo a retificação de eventuais titulações expedidas e registradas incorretamente. (Ver item 2.11 deste Manual)

Atentar que a hipótese de substituição da titulação prevista no art. 92, §4º do Decreto nº 9.310/18 não é uma retificação, mas sim uma REURB meramente titulatória.

O referido artigo autoriza a substituição de titulação outorgada e registrada na vigência da Lei nº 11.977/09 pela titulação prevista na Lei nº 13.465/17, a critério do legitimado ou do Município, conforme dispositivo a seguir colacionado:

> Art. 92 (...) § 4º O registro dos títulos emitidos, para conferir direitos reais, nos projetos de regularização que tenham sido registrados nos termos do art. 46 ao art. 71-A da Lei nº 11.977, de 2009 , a critério dos legitimados, do Município ou do Distrito Federal, poderá ser feito nos termos da Lei nº 13.465, de 2017 , e deste Decreto.

Para tanto, sugere-se a abertura do procedimento de REURB meramente titulatória, individual ou coletiva, com a classificação de modalidade do ocupante, notificação ou anuência do ocupante que figura como titular de direito real na matrícula e emissão de nova titulação, preferencialmente a legitimação fundiária.

Essa permissão corrige uma das distorções presentes na Lei nº 11.977/09 que trazia formas de titulação convertida em direitos reais que não promovem a livre circulação do imóvel[20] ou, ainda, o acesso facilitado aos empréstimos bancários para a melhoria habitacional do próprio imóvel regularizado.

Se a população de baixa renda não consegue adquirir ou transferir um imóvel pelo sistema financeiro de habitação, não

---

20. Na Lei nº 11.977/09 a outorga de direitos reais era feita pela legitimação de posse, concessão de direito real de uso (CDRU) e concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM), os quais não outorgam a propriedade plena da unidade ao ocupante. A legitimação de posse poderia ser convertida em propriedade quando a origem do imóvel fosse privada e seria convertida em CUEM ou CDRU no caso da origem do imóvel ser pública.

consegue obter empréstimo para melhoria habitacional de sua unidade, tampouco alcança empréstimos bancários com juros mais reduzidos entregando o próprio imóvel em garantia, a circulação da unidade volta a ocorrer de maneira informal desperdiçando todo o esforço empenhado na regularização do núcleo.

Importante observar que o registro da CRF e dos documentos anexos (PRF e listagem) acarreta a abertura de matrícula para as unidades do núcleo e da titulação final outorgada aos ocupantes cadastrados.

Uma vez parcelado o solo e tendo o município optado por titular em outra oportunidade[21], poderá consignar na CRF a indicação das unidades efetivamente ocupadas por terceiros para que o Oficial, a pedido do Município, dê publicidade a esse fato por meio de averbação nas matrículas.

Ora, se o loteamento foi registrado, as matrículas dos lotes/unidades serão abertas em nome do proprietário de origem da gleba e aguardarão a outorga da legitimação fundiária ou de posse a ser expedida pelo Município ou, ainda, o registro de qualquer outro instrumento titulatório (compra e venda, doação, instrumento particular de venda acompanhado da quitação, usucapião) que esteja de posse do ocupante. Nesse intervalo e diante da ausência de publicidade dessa circunstância na matrícula da unidade, o proprietário da gleba originária poderá livremente aliená-las ou ofertá-las em garantia de empréstimos bancários agindo de má-fé.

Para dar publicidade da ocupação da unidade pendente de titulação, o Oficial indicará na matrícula, a pedido do Município, que a unidade está ocupada por terceiro pendente de cadastro ou pendente de registro de titulação final. Essa informação alertará eventual adquirente ou o credor de boa-fé que contrate com o proprietário originário da gleba[22].

---

21. Ver o item 1.6 desta Manual sobre REURB em fases ou etapas.

22. Essa sugestão é da Oficiala de Registro Paola de Castro Ribeiro Macedo extraída da *live:* **Titulação Independente na REURB,** realizada no dia 17/12/2020 no

Ressalte-se, por fim, que a notícia da existência de ocupação na matrícula do lote não impede o registro de títulos transmissivos de propriedade ou que instituam direitos reais na matrícula, cabendo ao Município a diligência de outorgar a titulação final em conjunto com o parcelamento do solo, caso o proprietário tabular possa livremente dispor de imóveis após o registro do loteamento, causando prejuízos a terceiros.

Por fim, as unidades não ocupadas por terceiros podem ser livremente alienadas pelo proprietário originário da gleba, cabendo ao Município o ajuizamento da ação competente para o regresso dos custos da REURB e penhora das unidades regularizadas e não alienadas pelo empreendedor.

Seguimos para o estudo da Legitimação Fundiária.

## 1.9 LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA

É um instituto jurídico da REURB consistente numa titulação expedida exclusivamente pelo Município dotada de caráter originário, podendo ser expedida em REURB-S ou REURB-E, independentemente da titularidade do imóvel (público, privado ou sem origem registral). A vinculação do direito real e o beneficiário poderá ser feita por meio de listagem. O título só pode ser usado em núcleos consolidados até 22/12/2016 e o ocupante classificado como REURB-S não pode se enquadrar nas restrições do §1º do art. 23 da referida lei.

A primeira característica do título é ser um instrumento jurídico da REURB, conforme o inciso I do art. 15 da Lei nº 13.465/17 e o ocupante não precisa ter tempo de posse para ser cadastrado e titulado. O marco temporal (22/12/2016) é analisado apenas para verificar se o título pode ou não ser utilizado naquele núcleo.

Além disso, possui natureza originária e somente pode ser expedido pelo Município após notificar e obter a concordância

---

Conexão CORI disponível no Youtube no seguinte endereço: https://www.youtube.com/watch?v=dZtsRm5EVjA. Acesso em: 20/02/2021.

expressa ou tácita dos proprietários de domínio das matrículas que deram origem ao parcelamento e das matrículas dos confrontantes.

E como consequência da natureza originária do título o beneficiário adquire a unidade imobiliária livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Assim, se houver uma ordem de indisponibilidade na matrícula de origem do parcelamento a nova matrícula do beneficiário não constará esse gravame. Diversamente se a ordem de indisponibilidade é contra o próprio adquirente da unidade, oportunidade em que o Oficial de Registro de Imóveis registrará a titulação final outorgada ao beneficiário e logo em seguida averbará a indisponibilidade. (art. 14, §4º do Provimento 39/CNJ/2014)

A outra característica marcante é que a legitimação fundiária é um título efêmero criado com prazo de validade, ou seja, só poderá ser usado em núcleos existentes até 22 de dezembro de 2016.

Outra importante característica do referido título é ser expedido por meio de listagem, dispensando-se a outorga individual dos imóveis aos beneficiários cadastrados. Essa flexibilização na formação do título gera celeridade ao procedimento administrativo de expedição da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), bem como para o ato de registro. Nunca é demais reforçar que titular por listagem é basicamente expedir uma planilha ou outro documento com dados mínimos do ocupante e da sua classificação individual de modalidade, dados do imóvel e do direito a ele outorgado.

É isso que pontuam os dispositivos transcritos a seguir.

> Art. 9º (...) § 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.
>
> Art. 11 (..)
>
> V – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb,

> constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
>
> VII – legitimação fundiária: mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária objeto da Reurb;
>
> Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.
>
> (...)
>
> § 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Outra característica do título é a presença de restrições ao uso do título somente na REURB-S, conforme prevê o §1º do art. 23 da referida lei.

> Art. 23 (..) § 1º Apenas na Reurb-S, a legitimação fundiária será concedida ao beneficiário, desde que atendidas as seguintes condições:
>
> I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; (Redação dada pela Lei nº 14.118, de 2021)
>
> II – o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e
>
> III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

As restrições acima não se aplicam à REURB-E pela expressa previsão legal e, por esta razão, há uma espécie de sanção ao ocupante enquadrado como baixa renda por ter outro imóvel registrado ou se já foi beneficiário em outra regularização fundiária

ou, ainda, se a unidade objeto da REURB seja não residencial e não tenha o reconhecimento do interesse público de sua ocupação pelo Poder Público.

Há quem defenda que a legitimação fundiária não pode ser utilizado para outorgar direitos de propriedade ao ocupante classificado como REURB-E e para os que admitem a sua aplicação, as restrições à aquisição por legitimação fundiária ao ocupante classificado como REURB-E devem ser impostas por analogia para evitar a injustiça[23]. Esse entendimento, além de contrário à disposição literal da lei, traz interpretação restritiva ao procedimento diminuindo a quantidade de unidades regularizadas. Essa corrente desconsidera, ainda, o fato que a REURB-E sobre bem público não admitirá a legitimação fundiária e nem a legitimação de posse restringindo o acesso à regularização de núcleos inteiros.

O beneficiário enquadrado em REURB-S e que incida nas restrições acima estará proibido de ser titulado por Legitimação Fundiária, mas poderá ser titulado por legitimação de posse – se a origem do parcelamento for privada ou sem lastro registral – ou, ainda, utilizar-se de outros instrumentos de titulação (compra e venda, doação, usucapião), mantendo-se o direito à isenção de emolumentos para o registro do título.

Importa destacar que a impossibilidade de titular por legitimação fundiária não gera a desclassificação do ocupante para REURB-E porque o critério de classificação é a renda familiar e não a presença de propriedade imobiliária ou ter sido beneficiário em outra regularização fundiária. (ver artigo 13 da Lei nº 13.465/17)

E a desclassificação da modalidade com o fim exclusivo de usar a legitimação fundiária como instrumento de titulação gera

23. MOURA, Jocsã Araújo. *Cartilha – Regularização Fundiária Urbana – Aspectos Práticos da Lei 13.465/2017*. Disponível em: https://www.sinoreg-es.org.br/__Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf, acessado em: 25/02/2021.
LAMANA PAIVA, João Pedro. Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2017/09/Regularizacao_Fundiaria_TOTAL.pdf. Acessado em 25/02/2021.

para o ocupante o dever de também assumir os custos da elaboração do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura, consoante a matriz de responsabilidades descritas no art. 33 da referida lei.

Além disso, a titulação pela via derivada (doação e compra e venda) necessita que seja formalizada pelo titular de direito de propriedade constante da matrícula de origem. O Município, portanto, não está autorizado a outorgar ao ocupante atual uma compra e venda de um imóvel de propriedade do particular. O Município só pode vender ou doar, obviamente, se a unidade for pública e municipal.

Por fim cabe mencionar a tímida alteração no inciso I do referido artigo trazida pela Lei nº 14.118, de 2021. A lei perdeu a oportunidade de corrigir a distorção entre REURB-S e REURB-E para fins de titulação, mas permitiu que o ocupante concessionário, foreiro ou proprietário de frações ideias em imóveis rurais ou urbanos possam ser titulados por legitimação fundiária ao incluir a expressão "exclusivo" no referido inciso I.

## 1.10 LEGITIMAÇÃO DE POSSE

É um instituto jurídico da REURB consistente numa titulação expedida exclusivamente pelo Município dotada de caráter originário, podendo ser expedida em REURB-S ou REURB-E, apenas sobre imóveis privados ou sem origem registral. A indicação dos ocupantes pode ser por meio de listagem. O direito constante do título pode ser transferido por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*.

A primeira característica do título é ser um instrumento jurídico da REURB, conforme o inciso I do art. 15 da Lei nº 13.465/17 e o ocupante não precisa ter tempo de posse para ser cadastrado.

Além disso, possui natureza originária e somente pode ser expedido pelo Município após notificar e obter a concordância expressa ou tácita dos proprietários de domínio das matrículas que deram origem ao parcelamento e das matrículas dos confrontantes.

E como consequência da natureza originária do título o beneficiário adquire a unidade imobiliária livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições,

eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Assim, se houver uma ordem de indisponibilidade na matrícula de origem do parcelamento a nova matrícula do beneficiário não constará esse gravame. Diversamente se a ordem de indisponibilidade é contra o próprio adquirente da unidade, oportunidade em que o Oficial de Registro de Imóveis registrará a titulação final outorgada ao beneficiário e logo em seguida averbará a indisponibilidade. (art. 14, §4º do Provimento 39/CNJ/2014)

Ressalte-se que, embora a legitimação de posse não seja um direito real e não transfira propriedade plena ao adquirente, é um direito relativo ao imóvel e, por isso, pode ser lançada a indisponibilidade ou outro ônus referente ao adquirente antes mesmo da conversão da posse em propriedade.

A outra característica marcante é que a legitimação de posse não pode ser emitida se a origem do parcelamento for área pública, conforme prevê o §2º do art. 25 da Lei nº 13.465/17. E é importante ressaltar que parcelamento sem origem registral é área sem dono e não pública, admitindo a expedição da legitimação de posse como forma de titulação final. (Ver item 2.7.4 deste Manual)

Outra característica é a sua transmissibilidade imobiliária enquanto estiver pendente a prática da conversão da posse em propriedade. Isso permite que o beneficiário livremente disponha para terceiros de seu direito de posse devidamente reconhecido no procedimento administrativo da REURB e corrige o problema histórico da transmissibilidade imobiliária fora do sistema legal.

Se a posse reconhecida pelo Município e registrada no Cartório de Imóveis não puder ser legalmente transmitida pelo ocupante atual, o óbvio é que esse posseiro irá vender ou transmitir por herança o imóvel, mas sem recolher ITBI/ITCD, sem lavrar escritura e sem fazer o registro imobiliário. O resultado inevitável é a devolução do imóvel à irregularidade, .

Sabidamente a aposição de restrições à transmissibilidade do imóvel regularizado não impede a circulação imobiliária, mas o devolve à irregularidade.

Um dos maiores defeitos históricos da legislação brasileira foi impedir por lei a transmissibilidade dos imóveis outorgados pelo ente público a um particular sob o pretexto de proteção ao direito de moradia ou da posse. A ideia da aposição de restrições à transmissibilidade de imóveis regularizados é, dentre outros motivos, a de evitar a gentrificação[24] que dispersa os moradores de bairros periféricos a partir da valorização da área regularizada ou pela implementação da infraestrutura.

A valorização dos imóveis atrai investidores que paulatinamente adquirem os imóveis e promovem a exclusão socio-espacial e, segundo NEIL (2006) a gentrificação é um fenômeno global.

Ocorre que a proibição de transmitir o imóvel nunca obteve o efeito pretendido de evitar a gentrificação, empurra o imóvel para a irregularidade com transmissões imobiliárias ocorrendo fora do sistema e ainda tem um efeito mais danoso de desperdiçar todo o esforço e dinheiro público envolvido na regularização da unidade.

Veja-se a seguir os dispositivos legais referentes ao título na lei.

> Art. 11 (..)
>
> V – Certidão de Regularização Fundiária (CRF): documento expedido pelo Município ao final do procedimento da Reurb, constituído do projeto de regularização fundiária aprovado, do termo de compromisso relativo a sua execução e, no caso da legitimação fundiária e da legitimação de posse, da listagem dos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado, da devida qualificação destes e dos direitos reais que lhes foram conferidos;
>
> VI – legitimação de posse: ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, conversível em aquisição de direito real de propriedade na forma desta Lei, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse;
>
> Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público

24. SMITH, Neil. *A gentrificação globalizada: de uma anomalia global á "regeneração" urbana como estratégia urbana global*. In: Bidou-Zachariasen, C. (ed.), De volta à cidade. Dos processos de gentrificação às políticas de « revitalização » dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.

> destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei.
>
> § 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos.
>
> § 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

Outra característica do título é a possibilidade de antecipar a conversão da posse em propriedade fazendo uso dos requisitos materiais da usucapião. Estamos afirmando, portanto, que o beneficiário pode, após o registro do título e antes do transcurso do prazo, provar que preenche requisitos materiais de usucapião e antecipar a conversão em propriedade. Analisemos os dispositivos legais a seguir.

> Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal , independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.
>
> § 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.
>
> § 2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.
>
> Art. 27. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

O pressuposto de conversão da posse em propriedade é o preenchimento dos requisitos materiais de usucapião existentes no ordenamento jurídico atual. A antecipação requerida pelo interessado, por sua vez, é a prova do prazo e da posse qualificada para fins de usucapião exercida antes da data do registro pelo ocupante ou seu antecessor.

A lei previu dois tipos de conversão da posse em propriedade: a conversão automática e a conversão a requerimento do interessado. A primeira hipótese é a de conversão automática da posse em propriedade quando a legitimação de posse trouxer um ocupante que se enquadre nos requisitos do art. 183 da CF/88 a seguir transcrito:

> Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Neste caso, o Município emite a Legitimação de Posse ao ocupante que possua os seguintes requisitos:

- ✓ Imóvel urbano
- ✓ Com área de 250m²
- ✓ Utilizado para moradia e de sua família pelo prazo de 05 anos sem oposição e de forma ininterrupta
- ✓ não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Na legitimação de posse com conversão automática o prazo de 5 (cinco) anos sem oposição e interrupção é cumprido após o registro. Transcorrido o prazo, converte-se automaticamente em propriedade sem a necessidade de qualquer tipo de provocação ou averbação na matrícula.

A informação de que o ocupante se enquadra na modalidade de usucapião constitucional deverá constar do título ou dos documentos enviados ao Cartório de Imóveis para que seja possível

promover a conversão automática com o transcurso de 5 (cinco) anos contados do registro.

É importante mencionar que a análise do preenchimento dos requisitos constitucionais para conversão automática será feita pelo Município no momento da outorga do título, já que esta indicação depende de análise de documentos não disponibilizados ao Oficial no momento do registro da titulação final.

Diferentemente é o caso da conversão antecipada, ou seja, a permissão de acrescentar o tempo de posse anterior ao registro da legitimação de posse para obter o prazo de usucapião necessário à conversão. Neste caso, o Oficial fará a análise dos requisitos constitucionais para conversão, dentre eles, não ser o ocupante proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Caso o ocupante tenha adquirido outro imóvel, a conversão somente se dará com o preenchimento de outra modalidade de usucapião, ficando inviabilizada a conversão antecipada pela via da modalidade constitucional de usucapião.

Caso a informação de ser Legitimação de Posse com conversão observando os requisitos da modalidade de usucapião constitucional não conste do título registrado, o interessado poderá, a qualquer tempo, fazer prova dos requisitos da referida modalidade perante o Cartório de Imóveis para obter a conversão automática.

A segunda hipótese de conversão em propriedade da legitimação de posse é a que deve ser requerida ao Cartório pelo interessado. Essa conversão pode ser antecipada, ou seja, não é necessário aguardar o prazo de 5 (cinco), 10 (dez) ou 15 (quinze) anos de registro do título. Se não há como antecipar essa conversão, o interessado deverá aguardar o transcurso do prazo da modalidade de usucapião pretendida após o registro da legitimação de posse.

Ao receber o requerimento de conversão o Oficial do Cartório de Imóveis verificará a presença de requisitos materiais da modalidade de usucapião. Os requisitos procedimentais ou documentos exigidos na usucapião extrajudicial disciplinados

no art. 216-A da Lei nº 6.015/73 não são exigidos para que se opere a conversão.

Ao promover essa conversão, o Oficial apenas analisará requisitos materiais da usucapião, ou seja, a ausência de impugnação à posse e o transcurso do prazo, sendo desnecessária refazer a fase de notificações e publicação de edital, exigir ata notarial ou requerimento subscrito por advogado.

O interessado deverá provar a existência de posse com *animus domini*, ininterrupta, mansa e pacífica podendo utilizar diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade. (art. 19, §3º do Decreto nº 9.310/18)

O art. 216-A da Lei nº 6.015/73 que autoriza o procedimento extrajudicial de usucapião permite a realização de uma justificação administrativa perante o Oficial de Cartório de Imóveis quando o interessado não tem prova do justo título ou de outro documento que "demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel". Vejamos:

> Art. 216-A (....) § 15. No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do caput deste artigo, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante a serventia extrajudicial, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383 da Lei no 13.105, de 16 março de 2015 (Código de Processo Civil).

O procedimento pode ser realizado no Cartório para instruir o pedido de conversão de posse em propriedade, nos termos do art. 19, §3º do Decreto nº 9.310/18.

A Legitimação de Posse registrada na vigência da Lei nº 11.977/09 prosseguirá sob o regime da referida Lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse.

A transição entre os regimes jurídicos é necessária na medida em que na lei anterior havia legitimação de posse sobre área

pública e privada. No entanto, no caso de áreas públicas, o título de legitimação de posse não será convertido em propriedade, uma vez que a usucapião dessas áreas é vedada pela Constituição Federal, mas poderá ser convertido em concessão de uso especial para fins de moradia, desde que atendidos os requisitos estabelecidos pela Medida Provisória nº 2.220/2001, conforme art. 92, §3º do Decreto nº 9.310/18.

O Município, caso queira, poderá substituir a titulação anteriormente outorgada para a legitimação fundiária, nos termos do art. 92, 42º do Decreto nº 9.310/18.

Segue-se para o estudo do cadastro de ocupante.

## 1.11 CADASTRO DE OCUPANTE

É um procedimento realizado dentro da fase 02 – processamento da REURB. Consiste em coletar dados pessoais e de renda familiar do ocupante que permita a classificação de modalidade individual, bem como a escolha do título final para outorga do direito real referente à unidade regularizada.

O ocupante é aquele que mantenha poder de fato sobre o lote ou a fração ideal de imóvel público ou privado em núcleos urbanos informais (art. 11, VIII da Lei nº 13.465/17).

Esse é um tópico que gera dúvida durante o processo, porque as situações fáticas são inúmeras. Havendo dúvida, o município deve considerar se há prejuízo a terceiros excluídos do cadastro.

Para cadastro de ocupante, faz-se a análise de prejuízo. Se a pessoa for excluída do cadastro de ocupante gera uma impugnação fundada no procedimento? Se a resposta for positiva é que a pessoa tem algum direito sobre o imóvel e, por isso, não pode ser excluída do cadastro e deve ser igualmente titulada.

Consideremos os casos clássicos:

a) Ocupante é o locatário ou comodatário do imóvel: cadastra-se o locador e não o locatário. Quem exerce o poder de fato sobre o imóvel é locador ou o comodante.

O locatário e o comodatário exercem o poder de fato em nome de outrem e não a título próprio, razão pela qual devem ser cadastrados o locador ou o comodante.

b) Ocupante tem direito de herança no imóvel: Cadastram-se todos os herdeiros.

c) Ocupante tem direito de herança e comprou os direitos de herança dos demais herdeiros: cadastra-se apenas o herdeiro que ocupa o imóvel e que adquiriu os direitos dos demais herdeiros.

d) Ocupante é divorciado ou separado judicialmente/extrajudicialmente: analisa-se a partilha do casal e cadastra quem ficou com o imóvel; se não houve partilha deve-se cadastrar o casal.

e) Ocupante é incapaz: castra-se o ocupante menor ou incapaz independentemente de ter curador ou tutor. Independe de alvará judicial para reconhecer o direito de propriedade ao incapaz. Não há, portanto, aquisição onerosa de propriedade por parte do incapaz (art. 1748 e 1749, CC/02). Posteriormente, os interessados podem regularizar a situação de tutela ou curatela.

A lei determina que o cadastro seja feito preferencialmente em nome da mulher, mas há situações que o regime de bens do casal pode indicar que o cadastro em nome do cônjuge. Vejamos:

**Exemplos:**

1. Ocupante solteiro adquire a posse do imóvel em 2010. Casa-se em 2011 sob o regime de comunhão universal de bens. O imóvel é do casal. O Município pode cadastrar a mulher, porque não haverá alteração no patrimônio do casal.

2. Ocupante solteiro (José) adquire a posse do imóvel em 2010. Casa-se em 2011 sob o regime de comunhão parcial de bens. O imóvel é particular de José. Se fizer

o cadastro em nome da mulher o imóvel passará a ser comum do casal a partir do registro.

3. Ocupante (José) é casado no regime de comunhão universal de bens. Recebe a posse do imóvel por herança ou doação após o casamento. O imóvel é do casal. O Município pode cadastrar a mulher, porque não haverá alteração no patrimônio do casal.
4. Ocupante (José) é casado no regime de comunhão parcial de bens. Recebe a posse do imóvel por herança ou doação após o casamento. O imóvel é particular de José. Se fizer o cadastro em nome da mulher o imóvel passará a ser comum do casal a partir do registro.

Repare que a lei e o decreto não exigem nenhum juízo de valor do Munícipio sobre o regime de bens do casal e a possibilidade do imóvel ser particular de um deles. A lei presume que a data da aquisição do imóvel se dá no dia do registro imobiliário fazendo incidir as consequências legais decorrentes do regime de bens do casal. Todavia, nada impede que o casal solicite essa distinção no cadastro, fazendo constar a informação no título de se tratar de bem particular de um dos cônjuges.

No caso da união estável, deve-se ouvir ambos os companheiros para entender quem, de fato, deva ser cadastrado, bem como atentar que prevalece o regime de comunhão parcial de bens se não houver outra disposição contratual entre os companheiros (art. 1.725, CC/02).

Ocupante é aquele que "mantém poder de fato" e não necessariamente aquele que exerça posse qualificada para fins de usucapião. Aqui há grande equívoco quando o município cadastra apenas ocupantes que possuem posse *ad usucapionem*.

Isso porque em imóveis públicos, por exemplo, o ocupante mantém poder de fato sobre a unidade, mas o bem é absolutamente imprescritível. Para fins de REURB, porém, o ocupante poderá ser titulado normalmente.

Para titular por legitimação fundiária o ocupante não precisa ter tempo de posse anterior a 22/12/2016, já que o referido

marco temporal se refere à data de consolidação do núcleo e não a data de início da posse do ocupante. (Ver o art. 9º, §2º da Lei nº 13.465/17)

Em termos práticos significa que o ocupante pode ter adquirido o imóvel hoje por recibo ou instrumento particular de compra e venda e ainda assim ser titulado por legitimação fundiária, desde que o núcleo exista anteriormente a 22/12/2016. E se o núcleo se consolida após a referida data? O ocupante ainda assim será cadastrado e será titulado por outro instrumento como, por exemplo, a legitimação de posse, a doação, a usucapião e a compra e venda.

Para titular por legitimação fundiária ou de posse não é necessário tempo de posse, mas que haja "poder de fato" sobre o imóvel.

Outra dúvida comum é o que fazer se ocupante não tem documento ou recibo de posse para comprovar quem realmente exerce legitimamente o "poder de fato" sobre o imóvel. Nestes casos é interessante colher uma declaração de posse do ocupante e ouvir, no mínimo, dois vizinhos que atestem ou reconheçam o ocupante como o "dono" do imóvel ou da unidade regularizada.

Em termos das pessoas leigas, os vizinhos afirmarão com precisão ter conhecimento de que o ocupante mora na casa ou no apartamento, de ser o ocupante a pessoa que edificou sobre o imóvel; se o ocupante é herdeiro da verdadeira pessoa conhecida como dona do imóvel; ser o ocupante a pessoa conhecida como o "dono" do negócio comercial que está fixado no local *etc.*

E, se ainda pairar dúvida sobre quem deva ser cadastrado o Município pode finalizar o procedimento de REURB deixando de titular naquela unidade, diante da possibilidade de se fazer REURB por fases ou etapas já explicado anteriormente neste capítulo. A titulação dessa unidade, portanto, será em momento posterior.

A titulação principal a ser outorgada em uma REURB é a legitimação fundiária e a de posse. No entanto, podem ser usados quaisquer instrumentos elencados no art. 8º do Decreto nº 9.310/18.

Art. 8º Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados adequados:

I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017 , e deste Decreto;

II – o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 , e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973 ;

III – a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil;

IV – a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil;

V – o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;

VI – a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;

VII – o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;

VIII – a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001;

IX – a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil;

X – a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI – a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII – a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII – a concessão de direito real de uso;

XIV – a doação;

XV – a compra e venda;

XVI – o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VII;

XVII – o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017; e

XVIII – o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX.

Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

Será outorgada a Legitimação Fundiária para os ocupantes de núcleos urbanos informais existentes até 22/12/2016, conforme §2º, art. 1º da Lei nº 13.465/2017 e Decreto nº 9.310/2018. Núcleo existente após essa data poderá ser objeto de REURB, mas a titulação final deverá ser outra.

Somente na REURB-S, não podem receber a titulação sob a forma de Legitimação Fundiária:

a) o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural; (redação do inciso I, §1º do art. 23 dada pela Lei nº 14.118, de 2021);

b) o beneficiário que não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

c) em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, e seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação. (art. 23, §1º da Lei nº 13.465/2017 e art. 16, §1º do Decreto nº 9.310/2018)

Os ocupantes em REURB-S que não se enquadrarem nos requisitos supra citados poderão registrar qualquer outra titulação, inclusive a legitimação de posse.

O Município pode expedir Legitimação Fundiária sobre área pública ou privada, em REURB-S ou REURB-E. Já a Legitimação de Posse só pode ser expedida em área privada ou sem registro anterior na REURB-S ou REURB-E.

Se a área for pública municipal e não puder ser outorgada a legitimação fundiária, o Município também poderá utilizar a compra e venda ou a doação como instrumento de titulação subsidiário, atribuindo valor simbólico à transação.

Na REURB-E sobre bem público em que o ocupante tenha invadido a unidade, o art. 9º do Decreto nº 9.310/18 e o art. 16 da Lei nº 13.465/17 determina que haja o pagamento do justo valor.

> Art. 16. Na Reurb-E, promovida sobre bem público, havendo solução consensual, a aquisição de direitos reais pelo particular ficará condicionada ao pagamento do justo valor da unidade imobiliária regularizada, a ser apurado na forma estabelecida em ato do Poder Executivo titular do domínio, sem considerar o valor das acessões e benfeitorias do ocupante e a valorização decorrente da implantação dessas acessões e benfeitorias.
>
> Parágrafo único. As áreas de propriedade do poder público registradas no Registro de Imóveis, que sejam objeto de ação judicial versando sobre a sua titularidade, poderão ser objeto da Reurb, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial, na forma desta Lei, homologado pelo juiz.

Para apuração do justo valor da unidade em REURB-E sobre área pública municipal, o Poder Executivo municipal poderá fixar critérios por meio de qualquer ato, desconsiderando o valor das acessões e benfeitorias do ocupante, bem com a valorização decorrente da implantação dessas acessões.

Repare que o justo valor somente é devido quando não houve uma autorização, por qualquer meio, legitimadora da ocupação.

É muito comum os núcleos em área pública municipal se formarem a partir da expedição de decretos, portarias, alvarás, doações ou qualquer outra intenção de transferência do patrimônio público ao particular. Em muitos casos, o ocupante comprou e pagou pela unidade, mas o Município não possui essa informação em seus arquivos e o beneficiário não possui recibo do pagamento.

Considere-se, ainda, que o ocupante de REURB-E é obtido por exclusão, ou seja, é possível ter ocupante com renda familiar de 2 (dois) salários-mínimos classificados como REURB-E porque o Município enquadrou como REURB-S somente ocupantes com renda familiar de um salário-mínimo.

A seguir analisemos os dados mínimos objeto do cadastro.

I) DADOS PESSOAIS DO OCUPANTE

1. REURB (E ou S) sobre bem privado ou REURB-E sobre bem público: art. 41, VI da Lei nº 13.465/17: nome do ocupante, estado civil, a profissão, o número de inscrição

no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

2. REURB-S sobre bem público: art. 10, §2º da Lei nº 13.465/17: nome, estado civil e CPF.

Percebe-se, portanto, que o regime de bens e a qualificação do cônjuge é irrelevante para o cadastro do ocupante. É interessante colher os dados do regime de casamento considerando os reflexos patrimoniais que surgem com o registro do título outorgado ao ocupante, conforme tratado neste capítulo.

A ausência dos dados do casamento, todavia, farão com que o regime patrimonial do casal incida a partir do registro do título no cartório e não da situação fática existente anteriormente.

II) DADOS DE POSSE E DE PROPRIEDADE DE OUTROS BENS

1. Se o ocupante é proprietário atual e exclusivo[25] de imóvel rural ou urbano
2. Se o ocupante não é concessionário atual e exclusivo de imóvel rural ou urbano
3. Se o ocupante não é foreiro atual e exclusivo de imóvel rural ou urbano
4. Se o ocupante já foi beneficiário em outra REURB
5. Se a unidade regularizada é não residencial em núcleo exclusivamente comercial ou industrial (comércio, indústria, igreja, associações etc) e não teve o interesse público reconhecido

A resposta positiva quesitos acima impede o uso da legitimação fundiária na REURB-S, mas o ocupante pode ser titulado por outra forma.

É interessante ressaltar a possibilidade de outorga de titulação distinta na mesma unidade a ocupantes diferentes. Seria o caso,

25. Ver Lei nº 14.118/2021. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm. Acesso em: 13/01/2021.

por exemplo, de dois irmãos ocupantes de um apartamento e um deles tenha alguma das restrições descritas no art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17. Um deles será titulado por legitimação fundiária e o outro por legitimação de posse na mesma listagem, ambos titulares de fração ideal sobre o imóvel, conforme o art. 3º, VIII do Decreto nº 9.310/18.

É caso expresso de exceção ao princípio da proibição de cindibilidade subjetiva do título referente ao imóvel, já que cada ocupante recebe seu direito individualizado, ainda que sob a forma de listagem. E para quem entenda que ofende o referido princípio deve-se ressaltar que todos os princípios registrais foram flexibilizados para viabilizar o registro da CRF em REURB.

Então, teremos como resultado na matrícula da unidade um ocupante titular da propriedade de 50% (cinquenta) por cento do imóvel e outro ocupante titular do direito à conversão da posse em propriedade dos outros 50% (cinquenta) por cento do imóvel. E se ambos alienarem o bem a terceiros, a escritura pública transmitirá exatamente o que consta da matrícula, ou seja, propriedade de 50% do imóvel e posse reconhecida dos outros 50% passível de conversão em propriedade.

III) DADOS DE RENDA FAMILIAR

1. Renda do ocupante principal
2. Renda do cônjuge ou companheiro do ocupante

A renda familiar do ocupante é o dado indispensável à classificação de modalidade. Nesse tópico é importante mencionar a possibilidade de na mesma unidade ocorrer classificação de modalidade distintas por ocupante em condomínio geral. É o mesmo exemplo dos irmãos ocupantes em condomínio geral de um apartamento. Um deles possui renda familiar (ele e a esposa) inferior a 5 (cinco) salários-mínimos e o outro supera essa faixa de renda. Neste caso, o irmão classificado como baixa renda poderá registrar sua fração ideal de forma gratuita.

Da mesma forma, o Oficial não poderá condicionar o registro da titulação outorgada ao pagamento dos emolumentos

correspondente a 50% do imóvel. O oficial praticará o registro atinente ao ocupante enquadrado como social e aguardará o pagamento dos emolumentos referente à fração ideal outorgada ao ocupante classificado como específico.

É outra flexibilização de natureza registral e atinente à cindibilidade do título. Atentar que REURB envolve uma complexidade de situações de natureza objetiva e subjetiva. Aguardar a solução de todas as pendências para proceder ao registro da CRF gera dificuldades ao registro da REURB.

Interpretação em sentido contrário obrigaria o Município a classificar como REURB-E ocupantes de baixa renda somente em razão do elevado número de condôminos vinculados na unidade.

IV) DADOS DA POSSE DO OCUPANTE

É salutar que os dados da posse do ocupante sobre a unidade sejam cadastrados. São esses dados que permitirão eleger o direito real a ser outorgado e o instrumento de titulação.

A lei de REURB está estruturada para o uso da legitimação fundiária e, na sua falta, a legitimação de posse seguida da conversão em propriedade. As demais formas de titulação podem ser utilizadas e são denominadas neste Manual de instrumentos de apoio.

Seguindo o raciocínio da lei, havendo restrição ao uso da legitimação fundiária, opta-se pelo uso da legitimação de posse.

O modelo do cadastro está no capítulo 2.12.2 deste Manual.

A seguir veremos a classificação de modalidade. É um tema que foi simplificado na Lei nº 13.465/17 em relação à Lei nº 11.977/09, mas que pode gerar alguns equívocos na prática.

## 1.12 CLASSIFICAÇÃO DE MODALIDADE EM REURB

Há duas modalidades de REURB: a S (social) e a E (específica). É um ato praticado exclusivamente pelo Município consistente em declarar se o núcleo possui ocupantes predominantemente de baixa renda ou não. O critério de classificação é a renda familiar ou a natureza não residencial do imóvel.

Identificado que a lei traz duas modalidades de REURB surge a dúvida sobre o que é o procedimento do art. 69 da Lei nº 13.465/17 popularmente conhecido como REURB-I ou inominada[26] e, neste Manual ele é tipificado como um rito para o registro do parcelamento do solo consolidado até 19/12/1979. O detalhamento desse procedimento foi objeto de capítulo 5 no Manual.

A classificação de modalidade em REURB é exclusiva do Município, conforme o art. 30, I da Lei nº 13.465/17. Vejamos o referido dispositivo.

> Art. 30. Compete aos Municípios nos quais estejam situados os núcleos urbanos informais a serem regularizados:
>
> I – classificar, caso a caso, as modalidades da Reurb;

E não poderia ser diferente. Uma vez classificada a modalidade o Município é o responsável pela elaboração do PRF e pela infraestrutura essencial em REURB-S.

A classificação de modalidade é uma das etapas sensíveis no procedimento de REURB, a qual produz três reflexos:

a) Permite distribuir a matriz de responsabilidade pelo custo da elaboração do PRF, das obras de infraestrutura essencial e eventual realocação de ocupantes em área de risco insanável;

b) Autoriza a gratuidade dos emolumentos para a realização de buscas, emissão de certidão e prática de atos notariais e de registro;

c) Impede a regularização de unidades edificadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água localizadas na faixa não edificável dotada de largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado exclusivamente para ocupantes classificados como REURB-E.

---

26. LAMANA PAIVA, João Pedro. *A Regularização Fundiária Rural e Urbana. Reurb-S, Reurb-E e Reurb-I.* Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2017/09/Regularizacao_Fundiaria_TOTAL.pdf, acessado em 20/02/2021.

A REURB-S é aquela em que a maioria dos ocupantes possui renda familiar abaixo da faixa definida pelo Município (1 a 5 salários-mínimos). O critério utilizado aqui é o da renda familiar. (art. 13, I, Lei nº 13.465/17 c/c art. 6º, parágrafo único, Decreto nº 9.310/18)

Em núcleos mistos, ou seja, onde há unidades de natureza residencial, não residencial e unidades mistas (residencial e não residencial) observa-se a renda familiar para fins de classificação de modalidade.

A quantidade de imóveis possuída pelo ocupante não altera sua renda familiar e, por isso, não altera a classificação de modalidade. Esse fato apenas impede o uso da legitimação fundiária como instrumento de titulação final.

É o caso clássico do ocupante que a partir de um lote faz surgir várias outras unidades, tais como, o desmembramento ou a edificação de unidades autônomas no mesmo lote.

Entretanto, para a REURB em imóveis da União, observar que a lei traz o critério da renda atrelada à verificação de não ser o ocupante posseiro ou proprietário de bens ou direitos superiores ao limite para a obrigatoriedade de apresentação da declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física, conforme dispositivo a seguir.

> Art. 103. Nos termos do Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, são requisitos da Reurb-S em áreas da União:
>
> I – a renda familiar mensal do ocupante ser igual ou inferior a cinco salários mínimos; e
>
> II – o ocupante não ter possuído ou ser proprietário de bens ou direitos em montante superior ao limite estabelecido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda para a obrigatoriedade de apresentação da Declaração de Ajuste Anual do Imposto de Renda Pessoa Física.

A Portaria nº 2.826, de 31 de janeiro de 2020, do Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados/Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, ao regulamentar o tema modificou o

inciso II do art. 103 para dizer que, além da renda máxima de 5 salários-mínimos, o ocupante não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

> Art. 5º A classificação da modalidade da REURB em áreas da União obedecerá ao disposto no § 5º do art. 31 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, quais sejam: I – REURB de Interesse Social (REURB-S), destinada aos ocupantes com renda familiar mensal de até 05 salários-mínimos e que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

Já a REURB-E compreende:

1. Quem supere a faixa de renda definida pelo Município; (art. 13, II, Lei nº 13.465/17 c/c art. 6º, parágrafo único, Decreto nº 9.310/18)
2. Quem, independentemente da renda familiar, ocupa imóvel em núcleo exclusivamente não residencial; (art. 5º, §6º do Decreto nº 9.310/18)

Perceba que aquele enquadrado como REURB-E não é, necessariamente, alta renda. Se o Município afirma que fará como REURB-S os núcleos com ocupantes de renda familiar de até 3 (três) salários-mínimos, um ocupante que percebe renda familiar de 4 (quatro) salários-mínimos não é rico, mas será tratado como um ocupante classificado como REURB-E. Essa constatação é óbvia, mas precisa ser dita para evitar interpretações restritivas na regularização fundiária quando a predominância dos ocupantes é de REURB-E.

Repare que o art. 5º, §6º do Decreto nº 9.310/18 prevê a classificação como REURB-E de unidades não residenciais, ou seja, para os núcleos industriais e comerciais. É diferente do ocupante que tem uma unidade comercial (garagem, lojinha) o qual será classificado conforme sua renda e não pela natureza do imóvel.

Outro dado interessante sobre a classificação é que ela aparece em dois contextos: o individual e o coletivo. A classificação individual é obtida pela análise de renda familiar do ocupante.

A coletiva é a predominância de classificações individuais desses ocupantes individualmente considerados.

A classificação de modalidade pode ser expressa ou tácita. A primeira quando há uma decisão ou manifestação sobre a modalidade e a última quando o Município deixa transcorrer *in albis* o prazo de 180 (cento e oitenta) dias previsto no art. 30, §2º da Lei nº 13.465/17.

Essa classificação pode ser revista a qualquer tempo, desde que haja estudo técnico que a justifique, dentre eles, a conclusão do cadastro de ocupantes com a identificação da renda familiar individual. (art. 30, §3º da Lei nº 13.465/17). Ver modelo no item 2.5 do Manual.

O primeiro reflexo da classificação de modalidade é a distribuição da matriz de responsabilidade. Significa extrair da lei quem arcará com os custos da REURB.

1. **REURB-E, sobre área privada ou pública:** será custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados (art. 33, II, da Lei nº 13.465/17, com redação mantida pela Lei nº 14.118/2021).
2. **REURB-E sobre áreas públicas:** Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários, se houver interesse público. (art. 33, III, da Lei nº 13.465/17, com redação mantida pela Lei nº 14.118/2021).
3. **REURB-E sobre área privada ou sem registro anterior:** Município custeia o PRF e a implantação infraestrutura essencial, com posterior cobrança dos beneficiários, considerando sua competência constitucional na promoção do "adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano" (art. 30, VIII, CF/88).
4. **REURB-S, sobre área privada, sem registro ou pública:** Município custeia o PRF e a implantação da infraestrutura essencial, competindo à concessionária ou à

permissionária de serviços públicos elaborar o termo de compromisso e o cronograma físico. (art. 33, §1º, I da Lei nº 13.4658/17 com a redação alterada pela Lei nº 14.118/21 c/c o art. 30, §4º do Decreto nº 9.310/18).

5. **REURB-S, sobre área privada, sem registro ou pública:** A Lei nº 14.118/2021 também outorga aos beneficiários ou legitimados a faculdade de assumirem os custos dos projetos e dos demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial. (art. 33, §2º da Lei nº 13.465/17)

Até o encerramento da edição deste Manual, o site do Planalto não havia atualizado a redação da Lei nº 13.465/17 com o texto da Lei nº 14.118/2021, mas mantinha parte do texto original, parte do texto da MP nº 996/2020 e parte da Lei nº 14.118/2021, razão pela qual o entendimento exposto acima apenas se dá com a comparação entre o texto original e a referida Lei 14.118/2021, conforme quadro a seguir.

| Lei nº 13.465/17 | MP 996/2020 | Lei nº 14.118/2021 | Resultado Final |
|---|---|---|---|
| Art. 12. A aprovação municipal da Reurb **de que trata o art. 10** corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária, bem como à aprovação ambiental, se o Município tiver órgão ambiental capacitado. | "Art. 12. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental. | **"Art. 12. A aprovação municipal da Reurb corresponde à aprovação urbanística do projeto de regularização fundiária e, na hipótese de o Município ter órgão ambiental capacitado, à aprovação ambiental." (NR)** | Prevalece a redação dada pela Lei nº 14.118/2021. |
| Art. 23 (....)<br>§1º (...)<br>I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural; | Não havia alteração prevista. | Art. 23 (...)<br>§1º (...)<br>**I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário <u>exclusivo</u> de imóvel urbano ou rural;** | Prevalece a redação dada pela Lei nº 14.118/2021. |

| Lei nº 13.465/17 | MP 996/2020 | Lei nº 14.118/2021 | Resultado Final |
|---|---|---|---|
| Art. 33 (...)<br>**Parágrafo único. A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:**<br>I – na Reurb-S:<br>a) operada sobre área de titularidade de ente público, caberão ao referido ente público ou ao Município promotor ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;<br>b) operada sobre área titularizada por particular, caberão ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; | Art. 33 (...)<br>§ 1º A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:<br>Revogava o parágrafo único do art. 33 e foi omisso em relação à revogação expressa das alíneas *a* e *b* do art. 33, parágrafo único, inciso I. | Art. 33 (...)<br>§1º (não é mencionado na lei).<br>**I – na Reurb-S, caberá ao Município ou ao Distrito Federal a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária;**<br>**a) (revogada);**<br>**b) (revogada);** | Prevalece a redação do parágrafo único, porque a Lei nº 14.118/2021 não alterou a redação primitiva e a MP nº 996/2021 não está vigente.<br>Fica vigente o inciso I da Lei nº 14.118/2021.<br>Revogadas as alíneas *a* e *b* do inciso I. |

| Lei nº 13.465/17 | MP 996/2020 | Lei nº 14.118/2021 | Resultado Final |
|---|---|---|---|
| Art. 33 (...)<br>**II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;**<br>**III – na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.** | Art. 33 (...)<br>II – na Reurb-E, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e<br>III – na Reurb-E sobre áreas públicas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários. | Nada menciona sobre os incisos II e III. Na prática, está mantida a redação da lei nº 13.465/17 e não mais a redação da MP nº 996/2020. | Prevalece a redação primitiva, já que a Lei nº 14.118/2021 não menciona alteração nos incisos II e III, bem como a MP 996/2020 não está vigente. |
| Não existia antes da MP 996/20 e da Lei nº 14.118/2021. | Art. 33 (...)<br>§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, às suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel." (NR) | Art. 33 (...)<br>**§ 2º Na Reurb-S, fica facultado aos legitimados promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 desta Lei." (NR)** | Prevalece a redação conferida pela Lei nº 14.118/2021. |

| Lei nº 13.465/17 | MP 996/2020 | Lei nº 14.118/2021 | Resultado Final |
|---|---|---|---|
| Art. 54 (...)<br>Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 99 desta Lei. | Art. 54 (...)<br>Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos art. 84 e art. **98**." (NR) | Art. 54 (...)<br>**Parágrafo único. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão suas matrículas abertas em nome do adquirente, conforme procedimento previsto nos arts. 84 e 98 desta Lei." (NR)** | Prevalece a redação da Lei nº 14.118/2021. |

O segundo reflexo da classificação de modalidade é a gratuidade de emolumentos. Os atos gratuitos estão elencados nos artigos da Lei nº 13.465/17 e art. 54 do Decreto nº 9.310/18. Vejamos a tabela a seguir sobre a previsão de gratuidade na lei e no decreto.

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| Art. 13 (...) § 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S: | Art. 54. Os atos necessários ao registro da Reurb-S, a que se refere o caput do art. 53, compreendem, entre outros: |
| I – o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos seus beneficiários; | I – o primeiro registro da Reurb-S, o qual confere direitos reais aos beneficiários; |
| II – o registro da legitimação fundiária; | II – o registro da legitimação fundiária; |
| III – o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; | III – o registro do título de legitimação de posse e a sua conversão em título de propriedade; |
| IV – o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; | IV – o registro da CRF e do projeto de regularização fundiária, com abertura de matrícula para cada unidade imobiliária urbana regularizada; |
| V – a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados; | V – a primeira averbação de construção residencial, desde que respeitado o limite de até setenta metros quadrados; |
| VI – a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S; | VI – a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária derivada da Reurb-S; |

| | |
|---|---|
| VII – o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; | VII – o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; |
| – | VIII – a averbação das edificações de conjuntos habitacionais ou condomínios; |
| – | IX – a abertura de matrícula para a área objeto da regularização fundiária, quando necessária; |
| – | X – a abertura de matrículas individualizadas para as áreas públicas resultantes do projeto de regularização; e |
| – | XI – a emissão de certidões necessárias para os atos previstos neste artigo. |
| VIII – o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo. | Parágrafo único. As certidões referidas no inciso XI do caput são relativas à matrícula, à transcrição, à inscrição, à distribuição de ações judiciais e aos registros efetuados no âmbito da Reurb, entre outras. |
| § 5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas. | § 8º A classificação da modalidade visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras da infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e dos emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas. |
| § 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. | § 9º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas neste Decreto, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 2009, observado o disposto nos § 3º -A e § 3º -B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. |

Esse ponto é doutrinariamente polêmico por se tratar de isenção de tributo estadual por lei federal. É pacífico o entendimento que emolumentos têm natureza de taxa estadual[27] e, por

27. Ver ADI-MC 1.800, disponível em http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=347274, acessado em 20/02/2021.

isso, houve uma verdadeira isenção heterônoma vedada pelo art. 151, III da CF/88 a seguir transcrito.

> Art. 151. É vedado à União:
>
> III – instituir isenções de tributos da competência dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios.

A isenção, portanto, é conferida por lei do próprio ente tributante, mas, concomitante à isenção foi inserida na lei sanção aos notários e registradores que se recusarem a cumpri-la o que, na prática, impulsiona a discussão tributária para o segundo plano.

O legislador entende que todos os atos notariais, de registro e as certidões extraídas no Poder Judiciário seriam gratuitos quando se trata de REURB-S e, por isso, sequer precisaria citá-los nominalmente, mas o fez especificamente para os atos registrais no §1º do art. 13 da referida lei sem, todavia, deixar de mencionar o seu caráter exemplificativo.

O Decreto nº 9.310/18 segue a mesma linha exemplificativa dos atos que devem ser considerados gratuitos e aumenta o rol de atos gratuitos no art. 54 para citar expressamente averbações de edificações e a abertura de matrícula para as áreas públicas, por exemplo.

E, para os atos gratuitos há previsão de compensação através de fundos estaduais, os quais teriam autorização para acessar o Fundo Nacional de Habitação de Interesse social, conforme quadro a seguir:

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| Art. 73. Devem os Estados criar e regulamentar fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Reurb-S previstos nesta Lei. Parágrafo único. Para que os fundos estaduais acessem os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), criado pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, deverão firmar termo de adesão, na forma a ser regulamentada pelo Poder Executivo federal. | Art. 57. Fica habilitado o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, criado pela Lei nº 11.124, de 2005, a destinar recursos para a compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos necessários ao registro da Reurb-S, a que se refere o caput do art. 53. |

| | |
|---|---|
| | Art. 90. Os Estados e o Distrito Federal criarão e regulamentarão fundos específicos destinados à compensação, total ou parcial, dos custos referentes aos atos registrais da Reurb-S previstos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto. Parágrafo único. Para que os fundos estaduais acessem os recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, criado pela Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, estes deverão firmar termo de adesão, na forma a ser regulamentada em ato do Ministro de Estado das Cidades. |

O Estado de Minas Gerais publicou a Lei Estadual nº 23.229/2018[28] criando o Fundo Especial Registral de Regularização Fundiária de Interesse Social – Ferrfis e antes mesmo do Tribunal de Justiça de Minas Gerais implantá-lo, a Lei nº 14.118/2020 alterou a Lei 11.124/2005 (FNHIS) para inserir novos critérios de acesso ao fundo descritos a seguir.

> Art. 20. A Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, passa a vigorar com as seguintes alterações:
>
> "Art. 12. (...)
>
> § 7º Observado o disposto no art. 73 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, os recursos referidos no § 4º do art. 11 desta Lei serão transferidos, a título de complementação, aos fundos estaduais criados para esse fim, independentemente da celebração de convênio, de ajuste, de acordo, de contrato ou de instrumento congênere, conforme disciplinado em ato do Poder Executivo federal, observadas as seguintes condições:
>
> I – existência de conselho estadual de habitação ou similar com a responsabilidade de fiscalizar a boa e regular aplicação dos recursos;
>
> II – formalização de termo de adesão pelos Estados, conforme previsto no parágrafo único do art. 73 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;
>
> III – aporte de recursos próprios no fundo estadual; e

28. BRASIL, ALMG, Lei nº Lei 23.229/2018, disponível em https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=23229&comp=&ano=2018. Acesso em: 25/02/2021.

> IV – encaminhamento dos demonstrativos de aplicação dos recursos ao controle interno do Poder Executivo federal e ao Tribunal de Contas da União."

O fato curioso é que nenhum Estado havia acessado o fundo para compensação dos atos gratuitos e antes mesmo que pudessem fazê-lo, o legislador providenciou a inserção de critérios adicionais.

E, na prática, como é possível acessar a gratuidade prevista na Lei? É preciso que tenhamos a abertura da REURB e um documento que ateste a classificação de modalidade vigente à data do pedido da prática de ato notarial ou de registro.

Reforço que a classificação de modalidade pressupõe uma abertura do procedimento de REURB, seja pela apresentação do requerimento ao Município, seja pela instauração de ofício, seguida de uma classificação expressa ou tácita. Não basta, por exemplo, a edição de um documento genérico mencionando a classificação de modalidade em núcleo sem que haja uma instauração formal da REURB.

Uma vez obtida a classificação, o legitimado pode solicitar a lavratura de escrituras públicas, buscas, emissão de certidões, a prática de atos de registro ou de averbação, desde que apresente o documento ou ato emitido pelo Poder Público Municipal (art. 6º, caput, do Decreto nº 9.310/18). Os atos, inclusive, podem ser praticados antes mesmo da emissão da CRF, desde que o ato seja necessário à conclusão da regularização fundiária. É o que se extrai da palavra "necessários" no *caput* do art. 54 do Decreto nº 9.310/18.

Qual ato ou documento classificatório da modalidade seria este? Qualquer um. A lei não traz nomenclatura usual justamente para desburocratizar o procedimento. O titular do cartório pode aceitar, por exemplo:

- Cópia da decisão que instaura a REURB e classifica a modalidade; (Ver modelo no item 2.3 do Manual)
- Ofício expedido pelo Município atestando a classificação de modalidade; (ver modelo no item 2.3 do Manual)

- Uma declaração expedida pelo Município;
- Um decreto expedido após a instauração da REURB;
- O requerimento protocolizado no Município acompanhado da prova da ausência de classificação de modalidade no prazo de 180 (cento e oitenta) dias. (Ver modelo no item 2.6.9 Manual)

E como viabilizar os atos registrais no Cartório de Imóveis quando há classificação mista de modalidade? Observamos a predominância para os atos coletivos e classificação individual para atos individuais.

Imaginemos o seguinte caso: foi enviado ao Cartório de Imóveis a CRF de um núcleo com 100 (cem) ocupantes classificados como social e 51 (cinquenta) ocupantes classificados como específico e 49 (quarenta e nove) classificados como social. Esse núcleo é predominantemente REURB-E. O Oficial, portanto, praticará:

- prenotação, destaques nas matrículas atingidas; abertura de matrícula matriz, registro do parcelamento do solo, abertura de matrícula dos lotes ou unidades autônomas utilizando a predominância e, neste caso, cobrará pelos atos praticados. O registro da titulação final dos 51 ocupantes específicos também está sujeito ao pagamento de emolumentos. Somente os 49 atos de registro de titulação serão gratuitos.

O inverso também é aplicável. Se a modalidade fosse predominantemente social no exemplo acima, o Oficial praticará:

- prenotação, destaques nas matrículas atingidas; abertura de matrícula matriz, registro do parcelamento do solo, abertura de matrícula dos lotes ou unidades autônomas utilizando a predominância e, neste caso, estariam abarcados pela gratuidade. O registro da titulação final dos 51 ocupantes específicos estaria sujeito ao pagamento de emolumentos. O registro dos 49 atos de registro de titulação de ocupante social seria gratuito.

A instauração da REURB com a consequente classificação da modalidade também autoriza a prática de atos notariais com a isenção de emolumentos, conforme artigos 13, §5º da Lei nº 13.465/17 e art. 5º, §8º do Decreto nº 9.310/18. A seguir, colaciona-se o dispositivo da lei.

> Art. 13 (...)
>
> § 5º A classificação do interesse visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestrutura essencial e ao reconhecimento do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

Aqui destaca-se, por exemplo, a necessidade de praticar atos notariais ou de registro para que a REURB efetivamente ocorra e tramite até a expedição da CRF final do parcelamento do solo. Uma vez instaurada a REURB-S impera a isenção de emolumentos para atos notariais e registrais, além da vedação de exigir quitação tributária para a prática desses atos, conforme artigos 13, §5º da Lei nº 13.465/17 e art. 5º, §8º do Decreto nº 9.310/18.

A título de exemplificação, destaco a hipótese de o Município ser obrigado a registrar alguma transferência de imóvel de um ente público para o próprio Município como condição para a obtenção da anuência ao prosseguimento da REURB.

A lavratura dessa escritura e as certidões imobiliárias exigidas para a lavratura serão isentas e o Tabelião está igualmente proibido de exigir certidão comprobatória do pagamento de tributos ou penalidades tributárias, tendo em vista que o § 2º faz remissão ao §1º do art. 5º do Decreto onde se extrai o rol exemplificativo de atos necessários à conclusão de uma REURB-S.

É o que se extrai do art. 5º do Decreto nº 9.310/18 a seguir colacionado.

> Art. 5º A Reurb compreende duas modalidades:
>
> I – Reurb-S – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital; e

> II – Reurb-E – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.
>
> § 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os atos registrais relacionados à Reurb-S conforme disposto no Capítulo V.
>
> § 2º O registro dos atos de que trata § 1º independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias.

É sempre bom relembrar que a proibição de exigir a apresentação de prova do pagamento de tributos ou penalidades tributárias para a prática de atos notariais e de registro é uma dispensa de cumprimento da obrigação tributária acessória, ou seja, o sujeito ativo (pessoa jurídica de direito público titular da competência) está autorizado a exigi-lo enquanto não se operar a decadência ou a prescrição.

Para que a isenção de emolumentos e a dispensa de certidões negativas sejam aplicadas pelo notário ou registrador é necessária a instauração da REURB e a classificação da modalidade.

A Lei nº 13.465/17 adverte o notário e registrador sobre as penalidades as quais estão sujeitos caso não cumpram a gratuidade ou retardem a prática de ato indispensável à conclusão da REURB.

> Art. 13 (...)
>
> § 6º Os cartórios que não cumprirem o disposto neste artigo, que retardarem ou não efetuarem o registro de acordo com as normas previstas nesta Lei, por ato não justificado, ficarão sujeitos às sanções previstas no art. 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observado o disposto nos §§ 3º-A e 3º-B do art. 30 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Reforce-se que a isenção também atinge as custas necessárias para fins de expedição de certidão no âmbito judicial ou para os atos praticados em processos judiciais que envolvam núcleos urbanos informais classificados na modalidade de interesse social, nos termos do art. 54, parágrafo único e §3º, art. 53 do Decreto nº 9.310/2018.

Por fim, o terceiro reflexo da classificação de modalidade é impedir a regularização de edificações ao longo dos rios ou de

qualquer curso d'água localizadas na faixa não edificável dotada de largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado exclusivamente para ocupantes classificados como REURB-E. Essa consequência está prevista no art. 65, §2º da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal).

Como a própria palavra diz não é permitido construir na faixa *non edificandi*, mas o legislador autoriza a regularização dos ocupantes classificados como social e proíbe para aqueles classificados como específico.

A REURB-E é um critério obtido por exclusão e considera a renda familiar, ou seja, é o ocupante que não se enquadre na REURB-S. E como já foi exaustivamente explicado no Manual, se o Município fixar a REURB-S com renda familiar em 2 (dois) salários-mínimos, os demais ocupantes com renda familiar acima desse critério serão classificados como REURB-E e automaticamente não terão suas unidades regularizadas.

Já o critério para análise da viabilidade de regularização de unidade fora da área de risco ao longo dos rios ou de qualquer curso de água é a melhoria ambiental (art. 65, §1º do Código Florestal), mas na REURB-E adiciona-se o critério de renda para exigir a manutenção de faixa não edificável com largura mínima de 15 (quinze) metros de cada lado, trazendo distorção ao sistema.

A alteração do critério somente na REURB-E provocará uma situação contraditória de numa mesma rua o Município conseguir regularizar as unidades de ocupante classificado como social e estar impedido de regularizar as unidades dos ocupantes classificados como específico, sem que seja avaliado no procedimento o critério da "melhoria ambiental".

Se o objetivo da lei era evitar a regularização de unidades edificadas pelo ocupante de alta renda, acabou por inviabilizar a regularização daqueles considerados como REURB-E com baixa renda familiar.[29]

---

29. STJ, Recurso Especial nº 1.782.692 – PB (2018/0268767-7)., Publicado em 05/11/2019. Relator Ministro Herman Benjamin. (...) "16. O próprio Código Florestal prevê procedimento administrativo peculiar, sob rigorosos requisitos,

Seguiremos para os ritos de regularização imobiliária adotados no Manual.

## 1.13 RITOS EM REURB

É o caminho que a REURB irá seguir para obter a regularização do núcleo.

A Lei nº 13.465/17 traz dois ritos principais para a REURB: o que inicia com a demarcação urbanística e segue para o art. 28 e seguintes da Lei nº 13.465/17 e aquele que já inicia pelo art. 28 e seguintes da referida lei, independentemente da modalidade eleita ou da titularidade da gleba de origem.

Fora da lei de REURB, mas como instrumento de regularização fundiária, há rito dos artigos 195-A e art. 195-B da Lei nº 6.015/73 que viabilizam a abertura de matrículas para imóveis públicos.

---

para a regularização fundiária urbana (Reurb) de interesse social e de interesse específico (Lei 12.651/2012, arts. 64 e 65), "na forma da lei". Tal fato indica ser descabido ao Poder Judiciário, sem lei e, pior, contra lei existente, regularizar ocupações individualmente – edificação por edificação –, mais ainda na posição de órfão de cautelas e estudos técnicos exigíveis da Administração, quando se propõe a ordenar o caos urbanístico das cidades. 17. Segundo o Código Florestal (grifos acrescentados), "poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda" (Lei 12.651/2012, art. 8°, § 2°). Impende recordar que o legislador veda, "em qualquer hipótese", a "regularização de futuras intervenções ou supressões de vegetação nativa" bem como daquelas situações ilícitas que estejam "além das previstas nesta Lei" (art. 8°, par. 4°). Trata-se de regularização administrativa coletiva, ou seja, a um só tempo conduzida pelo Poder Executivo (portanto, não judicial) e incidente sobre "núcleo urbano informal" (portanto, desarrazoado aplicá-la ad hoc, para regularizar ocupações individuais isoladas), tudo sob o pálio da política urbana pública e mediante "a elaboração de estudos técnicos" e "compensações ambientais" (Lei 13.465/2017, art. 11, I e II, e § 2°). Tanto o Ministério Público como a Defensoria Pública possuem legitimação para requerer a Regularização Fundiária Urbana — Reurb (Lei 13.465/2017, art. 14, IV e V). Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201802687677&dt_publicacao=05/11/2019.

A REURB-I ou inominada não é considerado uma modalidade de REURB neste Manual, mas um rito de regularização do parcelamento do solo.

A lei também traz a especialização de fração ideal prevista no art. 45 da lei.

Em suma, assim são os ritos para regularizar imóveis:

a) a REURB (S ou E) precedida de demarcação urbanística (art. 12 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 19 da Lei 13.465/2017) (BRASIL, 2017);
b) REURB (S ou E) com rito administrativo (art. 21 do Decreto nº 9.310/2018 e 31 da Lei nº 13.465/2017 e seguintes);
c) REURB (S ou E) pelo rito descrito no art. 87 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 69 da Lei nº 13.465/2017);
d) Parcelamento do solo consolidado anteriormente a 19/12/1979 (art. 87 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 69 da Lei nº 13.465/2017);
e) abertura de matrícula para gleba ou área pública (art. 195-A e art. 195-B da Lei 6.015/1973);
f) especialização de fração ideal (art. 45 da Lei nº 13.465/18 e art. 43 do Decreto nº 9.310/2018);

**Sobre a Demarcação Urbanística:** destaque-se que a demarcação urbanística perdeu a utilidade com a publicação da Lei nº 13.465/17. Todos os seus atos foram incorporados ao procedimento administrativo fixado na lei. E como a demarcação urbanística não transfere propriedade, não gera abertura de matrículas individualizadas para as unidades e não encerra as matrículas atingidas pela demarcação, cria-se uma verdadeira duplicidade de matrícula no Cartório de Imóveis. Esta autora, inclusive, defende a não utilização do instrumento se for viável usar o rito administrativo da lei.

Outro ponto importante é que o rito da demarcação urbanística apenas especializa objetivamente o perímetro total do núcleo

objeto da regularização, com a notificação dos confrontantes e dos titulares de direitos reais constantes das matrículas atingidas no perímetro interno da REURB, além de terceiros interessados e do responsável pela formação do núcleo.

Pressupõe a abertura da REURB e a classificação de modalidade. Ao final, abre-se a matrícula matriz da REURB em nome daqueles que figuram como titulares de matrículas dentro do perímetro interno da REURB ou em nome de proprietário não identificado, caso o núcleo não tenha origem registral, seguindo-se para a elaboração do PRF, cadastro de ocupantes e titulação final prevista no rito administrativo.

A título de curiosidade, na situação acima o Cartório de Imóveis passará a contar com um indicador pessoal[30] nominado de "proprietário não identificado" para que seja possível abrir as matrículas no sistema informatizado da serventia.

Remete-se o leitor para os estudos do item 2.10 do capítulo 2.

**Já o rito administrativo do art. 28 e seguintes da lei:** prevê a instauração da REURB, a classificação de modalidade, as buscas, notificações, elaboração do PRF, cadastro de ocupantes, encerramento da REURB, emissão de CRF e da listagem de ocupantes.

Esse rito administrativo está atrelado ao grau de complexidade do núcleo, permitindo ao Município empregar os instrumentos de regularização fundiária de acordo com o caso concreto.

São quatro graus de complexidade relacionados com a prática de determinados atos registrais no cartório de imóveis, segundo a classificação proposta por Ana Cristina Maia, Oficiala de Registro

30. Lei nº 6.015/73, art. 180 – O Livro nº 5 – Indicador Pessoal – dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem. Parágrafo único. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro nº 5 conterá, ainda, o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie. Os oficiais poderão adotar, para auxiliar as buscas, um livro-índice ou fichas em ordem alfabética.

de Imóveis de Mariana-MG. Esse tópico foi tratado neste capítulo quando da abordagem da REURB por trechos ou etapas.

E quais as consequências práticas da adoção da referida classificação na elaboração do PRF? Uma dessas consequências está na necessidade ou não de notificação. A seguir demonstramos as notificações pelo grau de complexidade da REURB:

| Para abrir matrícula matriz da REURB, registrar parcelamento e titular o ocupante (eurb complexa) | Para registro apenas do parcelamento (eurb intermediária) | Para outorga de titulação final (reurb meramente titulatória) | Reurb para regularizar edificações (Reurb excepcional) |
|---|---|---|---|
| Notifica confrontante; | Não notifica confrontante. Temos matrícula matriz aberta; | Não notifica confrontante. Temos parcelamento registrado; | Não notifica confrontante. Temos parcelamento registrado; |
| Notifica titular de direito real da matrícula dos confrontantes; | Não notifica titular de direito real da matrícula do confrontante. Temos matrícula matriz aberta; | Não notifica titular de direito real da matrícula do confrontante. Temos parcelamento do solo registrado; | Não notifica titular de direito real da matrícula do confrontante. Temos parcelamento do solo registrado; |
| Notifica titular de direito real das matrículas ou transcrições de origem; | Notifica titular de direito real das matrículas ou transcrições de origem; | Notifica titular de direito real das matrículas ou transcrições de origem; | Não notifica o titular da matrícula objeto da edificação, porque o proprietário participa do processo. |
| Notifica o titular de direito real das matrículas regulares do perímetro interno da reurb*. | Notifica o titular de direito real das matrículas regulares do perímetro interno da reurb*. | Não se aplica. Aqui o ocupante já tem matrícula própria e é o proprietário dela no cartório. | Depende do direito real registrado. Ex: usufrutário que tem a posse direta do imóvel (art. 1.399, CC). |

* Caso o Município não altere a descrição objetiva da matrícula, não é necessário notificar.

** Notificam-se terceiros interessados e o responsável pelo parcelamento do solo na reurb complexa, intermediária e meramente titulatória.

A depender do grau de irregularidade do núcleo, algumas fases podem ser suprimidas ou simplificadas, sendo desnecessário cumprir o rito apenas por cumpri-lo. Dentro do processamento podemos dispensar atos desnecessários se o objetivo pretendido pelo documento foi cumprido por outra forma.

O rito administrativo é tratado ao longo do capítulo 02 deste Manual.

**Em relação ao rito de parcelamento do solo de núcleo anterior a 19/12/1979:** O Município também pode utilizar o rito do art. 69 da Lei nº 13.465/17 que foi disponibilizado ao particular para parcelar o núcleo existente anteriormente a 19/12/1979, caso queira, na mesma oportunidade titular os ocupantes atuais.

Neste caso, estamos tratando de uma verdadeira REURB com um rito simplificado, ou seja, com instauração, classificação de

modalidade, cadastro de ocupantes, elaboração dos documentos exigidos no art. 69 da referida lei com o cumprimento da fase de notificações. Ao final, expede-se a CRF simplificada com os documentos exigidos no art. 69 da lei devidamente acompanhada da listagem de ocupantes.

É diferente da hipótese em que o particular comparece diretamente ao Cartório apresentando os documentos referentes ao parcelamento do solo do núcleo existente antes de 19/12/1979 e solicita o seu registro. Neste caso, o procedimento ocorre inteiramente dentro do Cartório com a finalidade de registrar o parcelamento do solo. Como não é uma REURB promovida pelo Município essa regularização "dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, do estudo técnico ambiental, da CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos"!

Há o capítulo 05 sobre a REURB-I ou inominada no Manual.

**Quanto a abertura de matrícula para gleba ou área pública (art. 195-A da Lei nº 6.015/73):** é um procedimento mais simplificado e permite ao ente público titular da gleba abrir matrícula em seu favor.

Apesar de ser um rito de regularização imobiliária, o procedimento pressupõe ausência de ocupação de terceiros na gleba. A ausência de ocupantes na gleba impede a classificação em modalidade S ou E, deixando ainda mais evidente que o rito não é de uma REURB. Uma vez cumprido o rito, a matrícula será aberta em favor do ente titular da gleba. A intenção aqui é abrir matrícula pública de área não ocupada por terceiros/ocupantes.

Perceba que se na gleba pública há ocupantes deve-se adotar o rito administrativo da REURB oportunidade em que a gleba será demarcada, parcelada e devidamente titulada aos ocupantes. Não é caso de adotar o rito do art. 195-A da Lei nº 6.015/73.

Há o capítulo 06 sobre o rito do art. 195-A da Lei nº 6.015/73.

Por fim, dentro do contexto de uma REURB a Lei nº 13.465/17 permitiu a especialização de fração ideal de matrículas que estão

em condomínio. É a famosa regularização dos "chacreamentos" formados por unidades urbanas localizadas fora do perímetro municipal originadas por meio do registro da venda de fração ideal da gleba, mas que na realidade fática representava a venda de uma unidade certa e individualizada.

O rito consiste na especialização do lote e da quadra por meio de termo, independentemente de escritura pública, conforme o art. 43 do Decreto nº 9.310/18 e há o capítulo 04 no Manual somente sobre o tema.

## 1.14 DISPENSAS E FLEXIBILIZAÇÕES INERENTES AO PROCEDIMENTO DE REURB X EXIGIBILIDADE DA CERTIDÃO NEGATIVA DE CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA (CND DO INSS)

A regularização fundiária resolve de maneira muito eficaz os entraves que reiteradamente impediram as regularizações fundiárias sob a égide da Lei nº 11.977/2009, dispensando tudo o que não é necessário para o registro da REURB, tendo como parâmetro um único pressuposto: ausência de prejuízo diante da supressão de documento, de requisito legal ou de algum instrumento que compõe a REURB.

As flexibilizações e dispensas elencadas na lei e no decreto não representam um retrocesso às normas urbanísticas, ambientais ou edilícias, mas o reconhecimento de que sem elas a regularização fundiária não obtém êxito.

Ao mesmo tempo, a lei indica ser relevante o acionamento de quem deu causa ao prejuízo, mas sem que isso seja condição para aprovação da REURB.

O artigo 7º do Decreto nº 9.310/2018 prevê, por exemplo, que o empreendedor/loteador/responsável pela formação do núcleo informal suportará o direito de regresso daqueles ocupantes que desembolsaram custos decorrente do registro da REURB, bem como serão responsabilizados administrativamente, civilmente ou criminalmente.

O que a legislação procurou fazer foi desatrelar a regularização das unidades à eventual responsabilização concomitante do responsável pela formação do núcleo urbano informal.

Considerando que a REURB reconhece situações passadas e/ou consolidadas, algumas flexibilizações e dispensas são necessárias para que a CRF alcance o registro imobiliário.

A lei e o decreto autorizam:

- ✓ Flexibilização de parâmetros urbanísticos e edilícios, de acordo com o caso concreto;
- ✓ A titulação por listagem;
- ✓ A dispensa de ART, RTT ou CAU se os trabalhos técnicos forem elaborados por servidor ou empregado público;
- ✓ O registro da CRF independe de determinação judicial ou do Ministério Público;
- ✓ A dispensa de apuração de remanescente, unificação, retificação, apuração de disponibilidade jurídica da matrícula;
- ✓ A dispensa de comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados;
- ✓ A dispensa de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra);
- ✓ A especialização de fração ideal de matrícula em condomínio independente da outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote;
- ✓ A dispensa de convenção de condomínio;
- ✓ A dispensa de desafetação de área pública;
- ✓ A dispensa de realizar o procedimento de dispensa licitatório;
- ✓ A dispensa de termo de compromisso e cronograma se o núcleo já possui infraestrutura essencial e não sejam necessárias compensações urbanísticas ou ambientais;

✓ A dispensa de habite-se e na REURB-S das certidões negativas de natureza tributária.

Colaciona-se a seguir os dispositivos da lei e do decreto que mencionam as flexibilizações citadas acima.

> Lei nº 13.465/17
>
> Art. 11 (...)
>
> § 1º Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.
>
> Art. 17. Na Reurb-S promovida sobre bem público, o registro do projeto de regularização fundiária e a constituição de direito real em nome dos beneficiários poderão ser feitos em ato único, a critério do ente público promovente.
>
> Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, serão encaminhados ao cartório o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela Reurb e respectivas qualificações, com indicação das respectivas unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.
>
> Art. 23 (...) § 5º Nos casos previstos neste artigo, o poder público encaminhará a CRF para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam.
>
> Art. 36 (...) § 5º A planta e o memorial descritivo deverão ser assinados por profissional legalmente habilitado, dispensada a apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), quando o responsável técnico for servidor ou empregado público.
>
> Art. 42. O registro da CRF e do projeto de regularização fundiária aprovado será requerido diretamente ao oficial do cartório de registro de imóveis da situação do imóvel e será efetivado independentemente de determinação judicial ou do Ministério Público.

Art. 44 (...)

§ 2º Quando o núcleo urbano regularizado abranger mais de uma matrícula, o oficial do registro de imóveis abrirá nova matrícula para a área objeto de regularização, conforme previsto no inciso I do § 1º deste artigo, destacando a área abrangida na matrícula de origem, dispensada a apuração de remanescentes.

§ 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados.

§ 4º O registro da CRF aprovado independe de averbação prévia do cancelamento do cadastro de imóvel rural no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

§ 5º (...)

§ 6º O oficial de registro fica dispensado de providenciar a notificação dos titulares de domínio, dos confinantes e de terceiros eventualmente interessados, uma vez cumprido esse rito pelo Município, conforme o disposto no art. 31 desta Lei.

Art. 45. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.

Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no caput deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote.

Art. 46. Para atendimento ao princípio da especialidade, o oficial do cartório de registro de imóveis adotará o memorial descritivo da gleba apresentado com o projeto de regularização fundiária e deverá averbá-lo na matrícula existente, anteriormente ao registro do projeto, independentemente de provocação, retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou remanescente.

Art. 50. Nas matrículas abertas para cada parcela, deverão constar dos campos referentes ao registro anterior e ao proprietário:

I – (...)

II – quando não for possível identificar a exata origem da parcela matriculada, todas as matrículas anteriores atingidas pela Reurb e

a expressão "proprietário não identificado", dispensando-se nesse caso os requisitos dos itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Art. 71. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

Art. 98. Fica facultado aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal utilizar a prerrogativa de venda direta aos ocupantes de suas áreas públicas objeto da Reurb-E, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e desde que os imóveis se encontrem ocupados até 22 de dezembro de 2016, devendo regulamentar o processo em legislação própria nos moldes do disposto no art. 84 desta Lei.

Decreto nº 9.310/18

Art. 30 (...)

§ 1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput.

Art. 37 (...)

Parágrafo único. A CRF, na hipótese de Reurb somente para titulação final dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado.

Art. 46 (...)

§ 3º Na Reurb-S, fica dispensada a apresentação dos quadros de área da Norma de Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios da ABNT, NBR 12.721, ou outra que venha a sucedê-la.

> Art. 63 (...) § 3º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.
>
> Art. 68. Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.
>
> Art. 89. Para fins da Reurb, ficam dispensadas a desafetação e as seguintes exigências previstas no inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 :
>
> I – autorização legislativa para alienação de bens da administração pública direta, autárquica e fundacional; e
>
> II – avaliação prévia e licitação na modalidade de concorrência.
>
> Parágrafo único. Na venda direta prevista no art. 84 da Lei nº 13.465, de 2017, será necessária a avaliação prévia para definição do valor a ser cobrado na alienação.
>
> Art. 94. Os imóveis da União objeto da Reurb-E objeto de processo de parcelamento reconhecido pela autoridade pública poderão ser, no todo ou em parte, vendidas diretamente aos seus ocupantes, dispensados os procedimentos exigidos pela Lei nº 8.666, de 1993.

Como medida facilitadora do registro da CRF, a lei proíbe o Oficial e, no caso de lavratura de escrituras públicas em REURB, o Notário de exigir certidão negativa tributária ou de penalidades tributárias de responsabilidade do legitimado. Analisemos o quadro a seguir sobre as dispensas do comprovante de pagamento de tributos citadas na lei e no decreto.

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 | Consequência |
|---|---|---|
| Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:<br>I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e | Art. 5º A Reurb compreende duas modalidades:<br>I – Reurb-S – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Público municipal ou distrital; e | A Lei proíbe a apresentação de comprovante de pagamento de tributos (taxas, impostos, contribuições – inclusive a do INSS) para registro da CRF em REURB (S ou E)<br>O Decreto restringe a lei para dizer que a proibição de exigir certidão de natureza tributária aplica-se somente na REURB-S. |

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 | Consequência |
|---|---|---|
| II – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.<br>§1º (...)<br>§ 2º Os atos de que trata **este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias**, sendo vedado ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação. | II – Reurb-E – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I.<br>§1º (...)<br>§ 2º O registro dos atos de que trata **§ 1º** independe da comprovação do pagamento de tributos ou de penalidades tributárias. | |
| Art. 44. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório de registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a respectiva nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.<br>§ 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa em:<br>I – abertura de nova matrícula, quando for o caso;<br>II – abertura de matrículas individualizadas para os lotes e áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e<br>III – registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos respectivos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado. | Art. 42. Recebida a CRF, cumprirá ao oficial do cartório do registro de imóveis prenotá-la, autuá-la, instaurar o procedimento registral e, no prazo de quinze dias, emitir a nota de exigência ou praticar os atos tendentes ao registro.<br>§ 1º O registro do projeto Reurb aprovado importa:<br>I – a abertura de nova matrícula, quando for o caso;<br>II – a abertura de matrículas individualizadas para os lotes e as áreas públicas resultantes do projeto de regularização aprovado; e<br>III – o registro dos direitos reais indicados na CRF junto às matrículas dos lotes, dispensada a apresentação de título individualizado. | A lei e o decreto esclarecem que qualquer titulação pode ser usada para outorgar direitos reais ao ocupante[31] e para registrá-la o Oficial está impedido de exigir comprovante de pagamento de tributo ou penalidade tributária na REURB (S ou E).<br>Assim, não é possível exigir o comprovante de pagamento de IPTU, ITBI, ITCD e INSS.<br>A contribuição previdenciária é espécie do gênero "tributo" e, por isso, não pode ser exigida para averbação das edificações. E, sem averbar as construções não é possível outorgar direito real em unidade construída ou em unidade autônoma. |

31. Decreto nº 9.310/18, art. 8º Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros considerados ade-

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 | Consequência |
|---|---|---|
| § 3º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados. | § 2º Para fins do disposto neste Decreto, **o registro dos direitos reais ao beneficiário**, de que trata o inciso III do § 1º, **compreende os títulos provenientes de quaisquer dos institutos jurídicos e instrumentos de aquisição previstos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.**<br><br>§ 6º O registro da CRF dispensa a comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados. | ITBI: O Oficial não pode exigir o comprovante de pagamento em REURB (S ou E) no registro da transferência do imóvel ao ocupante por legitimação fundiária, de posse, usucapião, compra e venda, compromisso de compra e venda, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia.<br><br>IPTU: O Oficial não pode exigir o comprovante de pagamento em REURB (S ou E) no registro da transferência do imóvel ao ocupante. |

quados: I – a **legitimação fundiária** e a **legitimação de posse**, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto; II – o **usucapião**, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 , e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973; III – a **desapropriação** em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil; IV – a **arrecadação de bem vago**, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil; V – o **consórcio imobiliário**, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001; VI – **a desapropriação por interesse social**, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962; VII – o **direito de preempção**, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001; VIII – a **transferência do direito de construir**, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001; IX – a **requisição**, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil; X – **a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular**, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; XI – a **alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor**, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993; XII – a **concessão de uso especial para fins de moradia**; XIII – a **concessão de direito real de uso**; XIV – a **doação**; XV – a **compra e venda**; XVI – o **condomínio de lotes**

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 | Consequência |
|---|---|---|
| | | ITCD: O Oficial não pode exigir o comprovante de pagamento em REURB (S ou E) no registro da transferência do imóvel ao ocupante por doação.<br>INSS: O Oficial não pode exigir o comprovante de pagamento da contribuição previdenciária em REURB (S ou E):<br>4.1 em instituição de condomínio vertical ou horizontal;<br>4.2 em instituição de condomínio urbano simples;<br>4.3 em instituição do direito real de laje;<br>4.4 em regularização de conjuntos habitacionais.<br>Todavia, quanto ao comprovante de pagamento das contribuições previdenciárias, a redação legal pode passar a impressão que a dispensa seria apenas na REURB-S gerando o conflito normativo. |

a que se refere o Capítulo VII; XVII – o **loteamento de acesso controlado** a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017; e XVIII – o **condomínio urbano simples** a que se refere o Capítulo IX. Parágrafo único. Na Reurb, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo.

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 | Consequência |
|---|---|---|
| Art. 60. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, **no caso de Reurb-S**, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias. | Art. 68. Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, **na Reurb-S**, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias. | Aqui surge o primeiro conflito sobre a contribuição previdenciária. Pelo art. 44 da lei e art. 42 do decreto, o comprovante de pagamento é dispensado nas duas modalidades. Todavia nos dispositivos ao lado, a dispensa seria apenas na REURB-S. |
| Art. 63. No caso da **Reurb-S**, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias. | Art. 72. **Na Reurb-S**, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias. | O mesmo conflito surge na instituição do condomínio urbano simples. Pelo art. 44 da lei e art. 42 do decreto, o comprovante de pagamento da contribuição previdenciária é dispensado nas duas modalidades. Todavia nos dispositivos ao lado, a dispensa seria apenas na REURB-S. |
| Não tem previsão. | Art. 63. Para fins de Reurb, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.<br>§ 3º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, **na Reurb-S,** das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias. | O mesmo conflito surge na instituição do direito real de laje. Pelo art. 44 da lei e art. 42 do decreto, o comprovante de pagamento da contribuição previdenciária é dispensado nas duas modalidades. Todavia no dispositivo ao lado, a dispensa seria apenas na REURB-S. |

Pelo quadro acima percebe-se que não há dúvida sobre a proibição de exigir o comprovante de pagamento do IPTU, ITBI, ITCD para o registro da CRF em REURB (S ou E). A polêmica se resume a necessidade de apresentar a certidão de pagamento

de contribuição previdenciária para regularização de edificação em REURB-E e para averbação de edificação superior a 70m² em REURB-S (art. 30, VIII da Lei nº 8.212/91).

É importante frisar que a Lei nº 13.465/17 não proíbe a cobrança do tributo, tampouco instituiu qualquer tipo de isenção. Os dispositivos legais referem-se apenas e tão somente à dispensa da obrigação acessória do Oficial (ou Notário) consistente numa prestação positiva (pedir a CND) no interesse da arrecadação do tributo.

A obrigação tributária, como é sabido, pode ser principal e acessória, conforme o art. 113 do Código Tributário Nacional:

> Art. 113. A obrigação tributária é principal ou acessória.
>
> § 1º A obrigação principal surge com a ocorrência do fato gerador, tem por objeto o pagamento de tributo ou penalidade pecuniária e extingue-se juntamente com o crédito dela decorrente.
>
> § 2º A obrigação acessória decorre da legislação tributária e tem por objeto as prestações, positivas ou negativas, nela previstas no interesse da arrecadação ou da fiscalização dos tributos.
>
> § 3º A obrigação acessória, pelo simples fato da sua inobservância, converte-se em obrigação principal relativamente à penalidade pecuniária. (grifos não originais)

E, no caso da CND do INSS, há punição expressa ao Oficial ou Notário prevista no art. 48 da Lei nº 8.212/91 a seguir transcrito.

> Art. 48. A prática de ato com inobservância do disposto no artigo anterior, ou o seu registro, acarretará a **responsabilidade solidária** dos contratantes e **do oficial que lavrar ou registrar o instrumento, sendo o ato nulo para todos os efeitos**.
>
> § 3º O servidor, o serventuário da Justiça, o titular de serventia extrajudicial e a autoridade ou órgão que infringirem o disposto no artigo anterior incorrerão em multa aplicada na forma estabelecida no art. 92, sem prejuízo da responsabilidade administrativa e penal cabível. (grifos não originais)

Assim, percebe-se que a obrigação do Oficial (ou Notário) é contribuir para a elevação da arrecadação tributária e, sobre o tema, REIS exemplifica o verdadeiro entrave que a exigência da

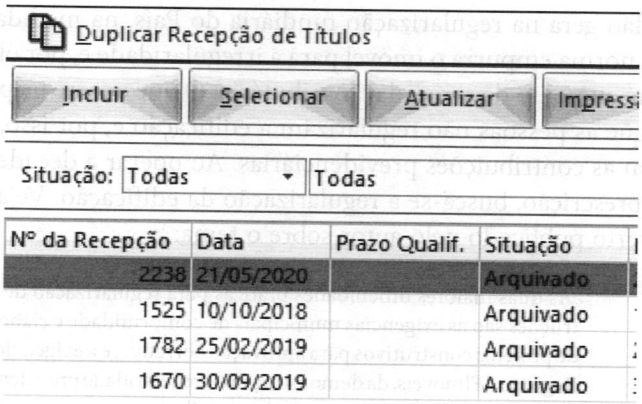
certidão gera na regularização fundiária do País, na medida em que a norma empurra o imóvel para a irregularidade e, por óbvio, não há aumento da arrecadação tributária. O que ocorre na prática é que as pessoas não regularizam a edificação e, por isso, não pagam as contribuições previdenciárias. Ao operar a decadência ou a prescrição, busca-se a regularização da edificação. Vejamos o excerto publicado pelo autor sobre o tema: [32]

> "As duas maiores dificuldades práticas para regularização de construções são as exigências municipais de conformidade e elaboração de projetos construtivos para aprovação corretiva, e a exigência, pelo Registro de Imóveis, da demonstração de regularidade previdenciária do proprietário da obra, quanto às contribuições sociais devidas na construção (...). (...) a questão previdenciária, que é o objetivo de nossas reflexões neste texto, é um antigo e forte condicionante para a plenitude de diversos procedimentos de regularização fundiária, sobretudo na regularização fundiária de interesse específico. (...) Contudo, pelo que podemos constatar na prática cotidiana na advocacia, em se tratando de regularização predial, a exigência da CND não nos parece contribuir significativamente para o aumento da arrecadação previdenciária."

Esta autora tem a mesma percepção prática sobre o efeito lesivo da exigência da apresentação da certidão comprobatória de recolhimento de contribuição previdenciária como condicionante à averbação ou demolição de imóveis no cartório. O quadro abaixo evidencia que nos último 7 (sete) anos apenas 4 (quatro) edificações foram averbadas no Cartório de Imóveis da Comarca de Virginópolis-MG num universo de quase 8 (oito) mil matrículas regulares existentes, sendo que dentre elas houve o reconhecimento da decadência de cobrar o tributo.

---

32. REIS, Eduardo Moreira. **A inconstitucionalidade da exigência da CND previdenciária.** Revista IBRADIM, Nº 1, novembro de 2018. Pag. 67. Disponível em: (PDF) Artigo – A Inconstitucionalidade da Exigência de CND Previdenciaria.pdf | Eduardo Moreira Reis – Academia.edu, acesso em: 20/02/2021.


Duplicar Recepção de Títulos

Incluir | Selecionar | Atualizar | Impressi

Situação: Todas | Todas

| Nº da Recepção | Data | Prazo Qualif. | Situação |
|---|---|---|---|
| 2238 | 21/05/2020 | | Arquivado |
| 1525 | 10/10/2018 | | Arquivado |
| 1782 | 25/02/2019 | | Arquivado |
| 1670 | 30/09/2019 | | Arquivado |

Na comarca onde a autora exerce sua delegação não há dados oficiais sobre a quantidade de imóveis irregulares, mas número pode facilmente ultrapassar mais de 30 (trinta) mil unidades urbanas.[33] E nesse contexto, há igualmente casas, comércios e prédios edificados sem o devido recolhimento da contribuição previdenciária.

Ora, dentre as unidades imobiliárias regulares perante o Cartório de Imóveis da comarca da autora, a obrigação de exigir a CND de débitos previdenciários somente contribuiu para a ausência de averbação da construção nas matrículas existentes e, se a REURB gerar a regularização das unidades irregulares na comarca, o Cartório passará a contar com 30 (trinta) mil matrículas representativas apenas dos lotes se a dispensa do pagamento de tributos previdenciários não for a medida aplicável em REURB.

Obviamente que boa parte das edificações terão o reconhecimento da decadência ou da prescrição do tributo corroborando com o entendimento que exigir a CND para averbar construção não eleva a arrecadação tributária do INSS.

33. Fonte: Dados extraídos do sistema informatizado da serventia referente ao período de maio de 2014 a 09/03/2021.

Por isso, a previsão de dispensa dirigida ao Oficial (ou Notário) de exigir o comprovante de pagamento de tributos, inclusive, as de natureza previdenciária, não impede o sujeito ativo da cobrá-lo, mas contribui exponencialmente para a regularidade fundiária urbana do País. Os interesses fiscais foram preservados, na medida em que a exigência da referida certidão não produzia o efeito esperado da arrecadação tributária e impedia até mesmo a ciência oficial da existência da edificação.

E, para além da discussão anterior, e avaliando-se a questão prática da REURB, faz sentido a dispensa legal da apresentação dessas certidões de quitação tributária, na medida em que os órgãos ou as entidades tributantes da União e do Estado não se fazem presentes em todos os Municípios do País, bem como não possuem estrutura interna apta a receber e processar os milhares de pedidos de certidões decorrentes da REURB.

A mora em conceder as certidões tributárias pelo ente tributante poderá ocasionar atraso no registro da regularização fundiária, a perda de trabalhos técnicos já contratados e a do cadastro de ocupantes, considerando a natureza dinâmica das relações sociais em constante alteração no núcleo urbano informal.

Para encerrar o tema de flexibilizações indispensáveis à REURB, colaciono dados extraídos da Central de Imóveis de Minas Gerais (CRI-MG) que demonstram a importância das alterações trazidas pela lei nº 13.465/17. A lei de REURB remove todos os obstáculos impeditivos ao processamento e registro de uma regularização fundiária e isso pode ser notado nas figuras a seguir.

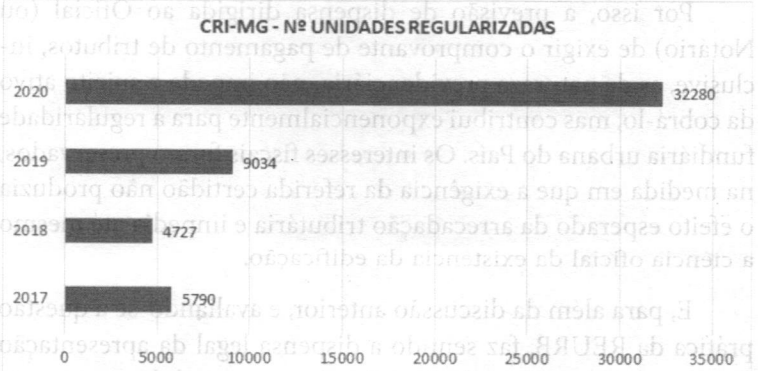



**Figura 01.** Números de Unidades Regularizadas no período de 2017 a 2020 extraídas na Central de Registro de Imóveis de Minas Gerais.[34]

A figura acima demonstra que no ano de 2017, sob a regência da Lei nº 11.977/09, foram regularizadas no Estado de Minas Gerais apenas 5.790 unidades, ou seja, após 08 (oito) anos de vigência da lei ainda não eram percebidos os efeitos positivos da regularização fundiária urbana.

Já em 2018, vigente a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, foram regularizadas 4.727 unidades. Não é possível saber se a regularização deste ano seguiu o regime de transição previsto na lei de REURB, mas o número de unidades regularizadas foi inexpressivo.

Em 2019 percebe-se um salto de unidades regularizadas no Estado que alcança a marca de 9.034 unidades. É um indicador relevante de que as alterações descritas na lei desburocratizaram o procedimento viabilizando a REURB no Estado.

Por fim, em 2020 obtém-se o marco de 32.280 unidades regularizadas sob a égide da Lei nº 13.465 representando um avanço

34. Relatório elaborado por Natália Guido Silveira, Gerente de Projetos do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais (CORI-MG).

da REURB e a demonstração que a lei nova trouxe ferramentas eficazes ao procedimento.

Outra flexibilização importante é a gratuidade do registro imobiliário aos núcleos classificados como REURB-S, conforme figura a seguir.

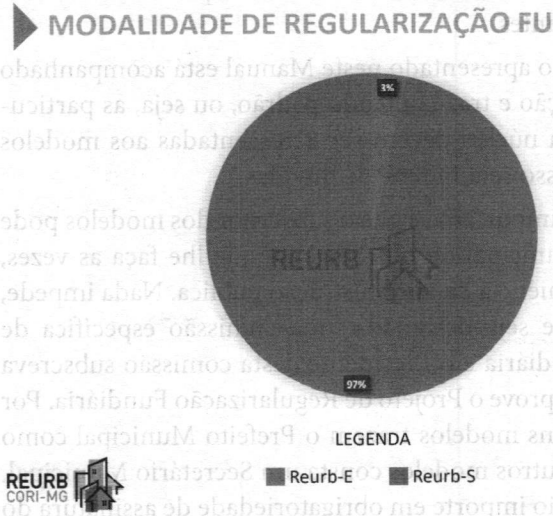



**Figura 02.** Quadro demonstrativo da predominância de modalidade objeto de registro em 2020.

A figura acima demonstra que das 32.280 unidades regularizadas em 2020, a maioria foi beneficiada pelo registro gratuito, ou seja, 97% (noventa e sete por cento) da população beneficiada nestas regularizações foi classificada como REURB-S, o que equivale a 31.311 unidades registradas sem custo aos beneficiários. Apenas 969 unidades pagaram para registrar a aquisição da unidade em REURB.

Por último, analisaremos outras terminologias adotadas no Manual necessários ao uso dos modelos disponibilizados na obra.

## 1.15 OBSERVAÇÕES ADICIONAIS SOBRE CONCEITOS DE ASPECTO REGISTRAL ADOTADOS NO MANUAL

Nesse tópico será abordada em breve síntese o aspecto registral da REURB, ainda que o Manual seja primordialmente uma fonte de consulta para o gestor público. O Município precisa identificar que os atos praticados no âmbito administrativo produzem reflexos registrais importantes.

Cada modelo apresentado neste Manual está acompanhado de breve introdução e traz conteúdo padrão, ou seja, as particularidades de cada núcleo devem ser acrescentadas aos modelos para que o processo seja indene de dúvidas.

Outro fator importante é que o subscritor dos modelos pode ser o Prefeito Municipal ou outro agente que lhe faça as vezes, segundo a conveniência da administração pública. Nada impede, por exemplo, que seja designada uma comissão específica de regularização fundiária e o Presidente desta comissão subscreva todos os atos ou aprove o Projeto de Regularização Fundiária. Por esse motivo, alguns modelos trazem o Prefeito Municipal como subscritor e em outros modelos consta um Secretário Municipal, sem que tal critério importe em obrigatoriedade de assinatura do ato pelo Prefeito.

É importante frisar que a lei de regularização fundiária traz as palavras "documento" "ato" em substituição a "certidão", "alvará", "atestado", "parecer", "licença" ou outros instrumentos que demandem procedimentos longos e desnecessários à regularização fundiária. A intenção do legislador é retirar do procedimento tudo o que importe em um dificultador desnecessário à sua conclusão.

Ao final do procedimento e do preenchimento dos modelos previstos neste Manual, o Poder Público terá em mãos um verdadeiro processo, razão pela qual é salutar que seja providenciada a autuação, numeração de folhas, publicação das decisões para fins de eficácia à semelhança do que ocorre, por exemplo com os procedimentos de licitação no âmbito municipal.

Para que haja uma padronização de conceitos no âmbito registral, consigno que, no presente Manual, denomina-se "matrícula

atingida" pela demarcação ou pela regularização fundiária", ou "matrícula-avó" (terminologia sugerida por João Arthur Siqueira da Silva Costa, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis de Passa Quatro-MG), aquela já existente no Cartório de Imóveis, de titularidade do parcelador, do empreendedor irregular ou do responsável pela formação do núcleo urbano informal onde será averbada a existência de regularização fundiária (ou do auto de demarcação urbanística) em trâmite pelo Município e de onde será extraída a área para abertura da "matrícula matriz". Essas matrículas são as de origem do núcleo urbano informal.

Logo, em cada matrícula de origem do núcleo, o Oficial fará destaque de área indicando a matrícula matriz aberta com a especialização do perímetro do núcleo regularizado.

O destaque de área nas matrículas de origem pode ser feito ainda que a referida matrícula não tenha disponibilidade jurídica de área, ou seja, a matrícula pode retratar área de 3.000,00 $m^2$ e o perímetro total apurado no projeto de regularização fundiária ser de 10.000,00$m^2$. O destaque de área também independe de apuração de remanescente, unificação, fusão, desmembramento ou retificação de área prévios. (art. 44 do Decreto nº 9.310/18)

O destaque também pode ser feito em matrícula juridicamente encerrada no Cartório de Imóveis, mas que na realidade ainda contempla área do núcleo. Um exemplo disso é o registro de um loteamento realizada na matrícula sem prévia retificação de área ou desmembramento fazendo com que o remanescente desaparecesse com o registro do parcelamento do solo. A técnica registral não foi observada na época do registro, mas o Oficial poderá sanear a matrícula informando que o Projeto de Regularização Fundiária (PRF) apurou remanescente de área na matrícula encerrada, para então fazer o destaque e abrir a matrícula matriz para o núcleo.

Também será considerada "matrícula atingida" pela demarcação ou pela regularização fundiária aquela já existente em nome de algum proprietário não responsável pela formação do núcleo urbano informal que conseguiu, por qualquer forma ou em razão de usucapião, abrir matrícula própria no perímetro interno do núcleo

urbano a ser regularizado (art. 36, V da Lei nº 13.465/2017 e art. 31, VI do Decreto nº 9.310/2018). Nesses casos, essas matrículas estão regulares e serão atingidas pelo perímetro interno a ser regularizado. O PRF pode trazer medidas georreferenciadas e confrontantes diferentes das que já constam no Cartório de Registro de Imóveis. Ao finalizar o registro da certidão de regularização fundiária no cartório imobiliário, essas matrículas poderão receber destaques de área[35], sem apuração de remanescente, ou receberão a indicação de abertura de nova matrícula com a descrição apurada no PRF para a unidade. (art. 31, §8º do Decreto nº 9.310/2018).

> Art. 31 (...) § 8º As áreas já usucapidas referidas no inciso VI do caput constarão do projeto de regularização fundiária com a área constante na matrícula ou na transcrição e com a observação de se tratar de unidade imobiliária já registrada e oriunda de processo de usucapião e a nova descrição técnica georreferenciada da unidade imobiliária deverá ser averbada na matrícula existente.

Embora o decreto preveja a averbação da nova descrição técnica georreferenciada da unidade na matrícula, o ato a ser praticado é abertura de matrícula nova independentemente de retificação de área, já que a averbação sugerida no §8º é, de fato, uma retificação de área vedada pela lei (art. 42, §4º do Decreto).

Já a "matrícula matriz", ou "matrícula mãe", é aquela aberta exclusivamente para delimitar o perímetro da demarcação urbanística ou da regularização fundiária, caso não exista matrícula em nome do responsável pela formação do núcleo urbano informal ou se a matrícula existente não possuir descrição coincidente com o memorial descritivo da demarcação ou da regularização.

---

35. A matrícula regular atingida pelo perímetro da regularização pode sofrer destaque e não apenas o encerramento em razão da abertura de matrícula nova. É o caso de proprietário que seja titular de área matriculada como rural no perímetro interno da área a ser regularizada ou demarcada. Se durante o levantamento georreferenciado for identificado um lote urbano dentro dessa matrícula e um remanescente rural, ambos com origem nessa área já registrada pelo proprietário não responsável pela formação do núcleo urbano informal, o (a) Oficial (a) fará o destaque nessa matrícula rural e abrirá matrícula para o lote urbano.

Há casos em que a matrícula de origem do responsável pela formação do núcleo urbano informal também será considerada a matrícula matriz, como por exemplo, se houver coincidência entre o memorial descritivo apresentado ao cartório constante do PRF e a descrição constante da matrícula atingida.

Essa matrícula também pode ser aberta com os dados georreferenciados do perímetro total da área a ser regularizada ou demarcada, caso o Município apresente Auto de Demarcação Urbanística ou Certidão de Regularização Fundiária em que parte da área foi impugnada e não houve solução amigável. Neste caso, a parte impugnada permanecerá na matrícula matriz até que seja resolvida a impugnação, evitando-se a perda dos trabalhos técnicos já realizados pelo Município.

A matrícula matriz também pode ser aberta no caso de serem várias as matrículas ou transcrições atingidas pelo perímetro interno da regularização ou demarcação para viabilizar registro único do PRF.

Reforce-se que a matrícula matriz também pode ser aberta sem lastro registral, conforme art. 50, II da Lei nº 13.465/17, fazendo-se consignar no campo "proprietário" a informação "proprietário não identificado". E por não ser área devoluta pode ser objeto de registro de legitimação de posse como titulação final.

Uma vez definida que a matrícula matriz especializa o perímetro do núcleo objeto da regularização, no campo "proprietário" o Oficial lançará a expressão "proprietário não localizado", caso não tenha sido localizado registro anterior de origem para o núcleo ou, ainda, a expressão "aqueles indicados nos registros anteriores como matrículas atingidas/de origem", caso o núcleo tenha origem registral e sejam muitas as matrículas de origem indicadas no projeto de regularização fundiária. Não é necessária a citação nominal de cada proprietário ou titular de direito real das matrículas de origem, já que uma REURB pode atingir milhares de matrículas do cartório, ficando inviável reproduzir todos os nomes na matrícula matriz.

Convém esclarecer que a possibilidade de deixar de citar os proprietários das matrículas atingidas no texto da matrícula não

dispensa o Oficial de criar ou vincular os indicadores pessoais referente à matrícula.

As matrículas atingidas pelo perímetro que representem unidades regularizadas por usucapião ou outro modo de regularização também serão citadas na abertura da matrícula apenas para fins de composição do mosaico registral do núcleo.

No campo "registro anterior" da matrícula matriz é recomendável ao Oficial citar separadamente matrículas de origem do núcleo das matrículas regulares dentro do perímetro. É que embora sejam todas atingidas pelo perímetro da REURB, o tratamento registral dado a elas é diferente com visto acima.

Os atos a serem praticados na matrícula matriz dependem do conteúdo do projeto de regularização fundiária, mas podem ser praticados o registro do parcelamento do solo, a instituição de condomínio de lotes e o registro único da titulação por listagem dos ocupantes, gerando a abertura de matrículas para os lotes em nome dos ocupantes titulados. A regularização de condomínio (horizontal, vertical, urbano simples), direito real de laje e das edificações pode ser lançado diretamente nas matrículas filhas.

A "matrícula filha", por sua vez, é aquela resultante do parcelamento do solo, do registro do empreendimento ou da individualização da fração ideal. Assim que aberta, constarão nela as medidas georreferenciadas e, regra geral, o nome do beneficiário do direito real outorgado. Se a Certidão de Regularização Fundiária não trouxe a lista de ocupantes ou a titulação final, a matrícula filha será aberta, indicando o proprietário das áreas atingidas pela REURB, se houver, ou a informação de que a origem não foi identificada, em razão de imprecisões dos registros anteriores.

As ocupações que incidam sobre áreas objeto de ação judicial que verse sobre direitos reais de garantia, de constrição, bloqueio ou indisponibilidade judicial podem ser concluídas e registradas, exceto se o conteúdo da decisão judicial expressamente impedir a análise, a aprovação e o registro do projeto de REURB, nos termos do art. 91 do nº 9.310/2018. Atentar que os credores desses atos ou direitos constantes das matrículas foram notificados na fase de notificação da REURB.

Admite-se o registro do CRF mesmo que não haja:

a) origem da gleba em matrícula ou registro em Livro de Transcrição;
b) disponibilidade jurídica de área na matrícula ou registro;
c) dados completos sobre os titulares de direitos reais das matrículas de origem.

Além disso, registro da CRF independe de retificação, notificação, unificação ou apuração de disponibilidade ou de área remanescente. O Oficial adotará o memorial descritivo do núcleo constante do PRF, abrirá matrícula matriz e nela praticará os atos necessários.

Após o registro da CRF do núcleo com origem em imóvel cadastrado ou matriculado como rural, o Oficial deverá notificar o Incra, o Ministério do Meio Ambiente e a Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda, para que cancelem, parcial ou totalmente, os registros existentes no Cadastro Ambiental Rural – CAR e nos demais cadastros relacionados a imóvel rural, relativamente às unidades imobiliárias regularizadas. (art. 42, §10 do Decreto nº 9.310/18)

Por fim, sempre que for mencionado no trabalho o ente "Município" está implícita a possibilidade de aplicação dos instrumentos da REURB ao Distrito Federal.

Para visualização de uma CRF registrada, apresentam-se matrículas fictícias a seguir:

1) Matrículas de origem do núcleo: Elas sofrem destaques de área. Não há necessidade de haver área disponível para o destaque, tampouco de apurar remanescente.

| **Livro 02 – Registro Geral** |
|---|
| Matrícula 15.250 – Data: 10/03/1985 – Protocolo xxxxx – Data: xxxx<br>**IMÓVEL:** um imóvel rural com 3 há (três hectares) com as seguintes características e confrontações: (xxxxxxx). |
| **PROPRIETÁRIO:** José das Couves, CPF xxxxx, casado. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 2.524 do Livro 02 deste Cartório. Dou fé. O Oficial. |

**AV-01 – Averbação de reserva legal:** xxxxxxxxxxx. Dou fé. O Oficial.

**Av-02 – Hipoteca cedular em favor do Banco do Brasil S.A:** xxxxxxxxxxx. Dou fé. O Oficial.

**Av-03 – Destaque de área para viabilizar o registro da CRF em REURB-S:** Procedo ao destaque genérico de área informando que foi aberta a matrícula 30.245 do Livro 02 deste Cartório representativa do núcleo urbano informal denominado de Jardim São Luiz desta cidade e comarca, nos termos do art. 42, §4º do Decreto nº 9.310/18. Remanescente, se houver, será apurado em outra oportunidade pelo interessado. Dou fé. O Oficial.

| **Livro 02 – Registro Geral** |
|---|
| Matrícula 3.550 – Data: 10/02/1980 – Protocolo xxxxx – Data: xxxx<br>**IMÓVEL:** um imóvel urbano com 2.000 m² com as seguintes características e confrontações: (xxxxxxx). |
| **PROPRIETÁRIO:** Maria da Silva, CPF xxxxx, casada. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 1.524 do Livro 02 deste Cartório. Dou fé. O Oficial. |
| **AV-01 – Averbação de cadastro imobiliário:** xxxxxxxxxxx. Dou fé. O Oficial.<br>**Av-02 – Hipoteca em favor do banco Santander:** xxxxxxxxxxx. Dou fé. O Oficial.<br>**Av-03 – Destaque de área para viabilizar o registro da CRF em REURB-S:** Procedo ao destaque genérico de área informando que foi aberta a matrícula 30.245 do Livro 02 deste Cartório representativa do núcleo urbano informal denominado de Jardim São Luiz desta cidade e comarca, nos termos do art. 42, §4º do Decreto nº 9.310/18. Remanescente, se houver, será apurado em outra oportunidade pelo interessado. Dou fé. O Oficial. |

2) Matrícula regular no perímetro interno do núcleo: Essa matrícula será citada na matrícula matriz para controle de encerramento e abertura de matrícula nova. Há apenas atualização da descrição georreferenciada da unidade.

| **Livro 02 – Registro Geral** |
|---|
| Matrícula 12.250 – Data: 02/03/2018 – Protocolo xxxxx – Data: xxxx<br>**IMÓVEL:** Um lote urbano com área total de 300 m² com as seguintes características e confrontações: 10 metros de frente confrontando com a Rua São José; pelo lado direito mede 30 metros e confronta com o lote 05; pelo lado esquerdo mede 30 metros e confronta com a rua Nossa Senhora da Conceição; aos fundos mede 10 metros e confronta com o lote 02. |
| **PROPRIETÁRIO:** José das Couves, CPF xxxxx, casado. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 15.250 do Livro 02 deste Cartório. Dou fé. O Oficial. |
| **R-1 – Usucapião –** Nos termos do procedimento extrajudicial para fins de usucapião (xxxxxxx) o imóvel em epígrafe foi adquirido por PEDRO DA SILVA, (qualificação completa), casado com MARIA DA SILVA (qualificação completa e regime de bens) xxxxxxxx. Dou fé. O Oficial. |

**AV-02 – Matrícula atingida pelo perímetro da REURB:** Nos termos da CRF (xxxx) o imóvel da presente matrícula integra o perímetro descrito na matrícula matriz 30.245, tendo sido apurada nova descrição técnica georreferenciada a qual foi inteiramente reproduzida na matrícula 30.248 do Livro 02 deste cartório. A presente matrícula fica encerrada, nos termos do art. 42, §4º do Decreto nº 9.310/18. Dou fe. O oficial.

3) Matrícula matriz da REURB: é a matrícula que contém o perímetro total do núcleo e onde se faz o registro do parcelamento e da titulação final, se houver.

**Livro 02 – Registro Geral**

Matrícula 30.245 – Data: 18/03/2021 – Protocolo: xxxxx – Data: xxxx

**IMÓVEL:** Um Núcleo Urbano Informal denominado de **JARDIM SÃO LUIZ** situado no município de xxx-UF, no bairro (nome do bairro) com área total de 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados) com as seguintes divisas e confrontações: (descrever o memorial georreferenciado).

**PROPRIETÁRIO:** Os constantes das matrículas citadas no registro anterior desta matrícula e de proprietário não identificado referente a parte do núcleo. **REGISTRO ANTERIOR:** matrículas 15.250 e 3.550 do Livro 02 deste Cartório e parte do núcleo sem registro anterior localizado. **Matrícula regular no perímetro da REURB:** 12.250 do Livro 02 deste Cartório. Dou fé. O Oficial.

**AV-01 – INSERÇÃO DE MEDIDAS – Protocolo xxx – Data: xxxxx.** Nos termos do PRF apresentado em anexo à CRF nº xxx (citar dados do título) faço constar que as medidas do núcleo são as indicadas no preâmbulo desta matrícula. Dou fé. O Oficial.

**R-2 – CRF EM REURB-S –** Nos termos da CRF (citar dados do título) apresentada para regularização do núcleo descrito acima, registra-se o presente loteamento parcelando-o em 12 quadras com 280 lotes (descrever o parcelamento do núcleo citando os lotes, as áreas públicas, demais dados do PRF e que as matrículas regulares foram objeto de matrícula nova, conforme quadro indicativo de abertura de matrículas abaixo. Informar que os ônus constantes das matrículas de origem foram transportados para as matrículas abertas que não receberam titulação por legitimação fundiária, nos termos do art. 16, §2º do Decreto nº 9.310/18). Dou fé. O Oficial.

**R-3 – TITULAÇÃO FINAL POR LISTAGEM EM REURB-S:** Nos termos da listagem em legitimação fundiária expedida no procedimento de REURB em epígrafe a propriedade da unidade foi outorgada por legitimação fundiária da seguinte maneira:

Lote 01 – Quadra 01 – Nome do Ocupante e qualificação;

Lote 02 – Quadra 01 – Nome do Ocupante e qualificação. Os demais lotes serão titulados em outra oportunidade, conforme consta do título apresentado para registro. Dou fé. O Oficial.

**AV-04 – Abertura de Matrículas –** Procedo a abertura de matrículas xxx a xxx em decorrência do parcelamento do solo acima registrado.

Lote 01 – Quadra 01 – Matrícula 30.246

Lote 02 – Quadra 02 – Matrícula 30.247

(citar todos os lotes e respectivas matrículas)

Lote 25 – Quadra 03 – matrícula 30.248 (deriva da matrícula 12.250 que estava regular no perímetro da REURB). Dou fé. O Oficial.

4) Matrícula de lote decorrente de parcelamento sem registro de titulação final: é a unidade resultante do parcelamento do solo. Aguardará titulação final outorgada pelo Município em outra oportunidade ou pode ser objeto de usucapião.

| **Livro 02 – Registro Geral** |
|---|
| Matrícula 30.249 – Data: 18/03/2021 – Protocolo xxxxx – Data: xxxx |
| **IMÓVEL:** LOTE 03 – QUADRA 01 localizado na Avenida Principal com área total de 120 m² (cento e vinte metros quadrados) com a seguinte descrição georreferenciada: (incluir dados georreferenciados e imagem do lote). |

**PROPRIETÁRIO:** Os constantes das matrículas citadas no registro anterior desta matrícula e de proprietário não identificado referente a parte do núcleo[36]. **REGISTRO ANTERIOR: matrícula matriz da REURB: 30.245; matrículas de origem:** matrículas 15.250 e 3.550 do Livro 02 deste Cartório e parte do núcleo sem registro anterior localizado. Dou fé. O Oficial.

**AV-01 – TRANSPORTE DE ÔNUS** – Procedo ao transporte dos seguintes ônus e gravames existentes nas matrículas de origem do núcleo: (citar os ônus. É desnecessária a prática de um ato de transporte para cada ônus em REURB)

**AV-02: IMÓVEL PENDENTE DE TITULAÇÃO FINAL:** A CRF não constou a indicação dos beneficiários e dos direitos reais para esta unidade informando a existência de ocupação e que a titulação final será outorgada em momento posterior, nos termos do art. 42, §3º do Decreto nº 9.310/18. Dou fé. O Oficial.

5) Matrícula de lote decorrente de parcelamento do solo com registro da titulação final realizado na matrícula matriz: é a unidade resultante do parcelamento do solo aberta em nome do ocupante que foi titulado na matrícula matriz.

| **Livro 02 – Registro Geral** |
|---|
| Matrícula 30.246 – Data: 18/03/2021 – Protocolo xxxxx – Data: xxxx |
| **IMÓVEL:** LOTE 01 – QUADRA 01 localizado na Avenida Principal com área total de 80 m² (oitenta metros quadrados) com a seguinte descrição georreferenciada: (incluir dados georreferenciados e imagem do lote). |
| **PROPRIETÁRIO:** (Nome do ocupante titulado na matrícula matriz e dados pessoais). Matrícula aberta em razão do registro da regularização fundiária de interesse social. **REGISTRO ANTERIOR:** R-03-M-30.245 do Livro 02 deste Cartório. Dou fé. O Oficial. |

6) Nova matrícula de unidade regular dentro do perímetro da REURB: é a unidade que recebe nova descrição técnica georreferenciada, sem alteração da titularidade do imóvel.

| **Livro 02 – Registro Geral** |
|---|
| Matrícula 30.248 – Data: 18/03/2021 – Protocolo xxxxx – Data: xxxx |
| **IMÓVEL:** LOTE 25 – QUADRA 03 localizado na rua São José com área total de 290 m² (duzentos e noventa metros quadrados) com a seguinte descrição georreferenciada: (incluir dados georreferenciados e imagem do lote). |

36. Atentar que embora o nome dos proprietários não seja citado, há indicador pessoal vinculado nas matrículas que permite a busca de imóveis e até mesmo o lançamento de indisponibilidade prenotadas após o registro da CRF em nome dos proprietários de origem.

**PROPRIETÁRIO:** José das Couves, CPF xxxxx, casado. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 15.250 do Livro 02 deste Cartório atingida pelo perímetro da REURB. Matrícula aberta em razão de atualização de dados georreferenciados objeto da regularização fundiária de interesse social. **REGISTRO ANTERIOR:** R-03-M-30.245 do Livro 02 deste Cartório. Dou fé. O Oficial.

No Capítulo seguinte analisaremos o procedimento administrativo seguido da apresentação dos modelos.

# 2

# DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DE REURB

A REURB tem início a partir do requerimento dos legitimados (art. 14 da Lei nº 13.465/17), mas em razão de sua competência constitucional (art. 30, VIII, CF/88) pode ser instaurada de ofício pelo Município, hipótese em que poderá utilizar o modelo de instauração disponibilizado neste Manual. (Ver item 2.3)

Neste capítulo será demonstrado todo o rito administrativo em REURB, evidenciando a desnecessidade de realizar o Auto de Demarcação Urbanística, bem como apresentando o modelo a ser praticado em cada fase.

O procedimento administrativo no âmbito do Poder Municipal é o mesmo se for precedido de demarcação urbanística ou se foi adotado o rito do art. 31 da Lei nº 13.465/2017, dispensando-se a prévia averbação da demarcação urbanística.

A diferença básica é que, na hipótese de uso do Auto de Demarcação Urbanística (ADU), haverá a demarcação prévia da área do núcleo urbano informal, com abertura da matrícula matriz antes do registro do parcelamento do solo, ou seja, há uma delimitação do perímetro total da área que será objeto de registro da Certidão de Regularização Fundiária. Já no rito do artigo 31, a demarcação da área regularizada e o registro da regularização se dão concomitantemente, ao final do procedimento. (art. 3º, IV, Decreto nº 9.310/2018; art. 11, IV, Lei nº 13.465/2017).

Assim, optando o Município pelo auto de demarcação urbanística, o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e da titulação final outorgada aos ocupantes, acompanhados do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) ocorrerá somente em momento posterior. (art. 19, Lei nº 13.465/2017 e art. 12; art. 38, parágrafo único, Decreto nº 9.310/2018).

Se não houver demarcação urbanística prévia, a abertura da matrícula matriz, o parcelamento do solo e a titulação serão objeto de registro, mediante requerimento único apresentado no cartório de imóveis.

Segue um esboço simplificado de ambos os ritos da REURB e este tema foi abordado no Capítulo 1:

a) **Procedimento com demarcação urbanística prévia:**

A demarcação urbanística, na vigência da Lei nº 11.977/2009 (BRASIL, 2009), tinha como objetivo demarcar o imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, sua área, localização e seus confrontantes, viabilizando a regularização fundiária de interesse social cuja titulação final seria, regra geral, a Legitimação de Posse.

Na vigência da Lei nº 13.465/2017, o referido instrumento pode ser aplicado em REURB (E ou S), para qualquer titulação final a ser outorgada, mas sua aplicabilidade prática ficou reduzida, já que o rito do art. 31 da Lei nº 13.465/2017 previu a necessidade de georreferenciar o perímetro externo objeto da REURB, evidenciando o caráter facultativo da demarcação urbanística. A seguir, o que determina a Lei nº 13.465/2017:

> Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo: [...] II - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; Art. 19 [...] § 3º Os procedimentos da demarcação urbanística não constituem condição para o processamento e a efetivação da Reurb. (BRASIL, 2017).

Para melhor compreensão sobre este tema, recomenda-se a leitura adicional do item de notificações existente neste Manual. (Ver item 2.7)

A demarcação urbanística deve conter, dentre outras informações, os seguintes dados: área a ser regularizada, suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores (art. 19 da Lei nº 13.465/18 e art. 12 do Decreto nº 9.310/2018).

Vale imaginar como seria a demarcação urbanística do núcleo representado na Figura 1, a seguir:

**Figura 1. Demarcação urbanística**

**Fonte: (VIRGINÓPOLIS, 2018).**

No exterior da linha vermelha, estão os confrontantes que podem ser titulares de direito real devidamente matriculado ou posseiros (terceiros interessados). No caso da foto, como a quadra é cercada por ruas o confrontante das unidades é o Município, o qual não precisa notificar a si próprio.

No interior da linha vermelha, por sua vez, podem-se encontrar as seguintes situações:

a) matrículas ou transcrições em nome de proprietários, públicos ou privados, responsáveis pelo parcelamento ou empreendimento irregular;

b) matrículas ou transcrições em nome de proprietários, públicos ou privados, devidamente regularizados e que não são responsáveis pela formação do núcleo urbano informal;

c) matrículas ou transcrições de proprietários que adquiriram a unidade em razão de usucapião anteriormente deferida e que também não são responsáveis pela formação do núcleo urbano informal;

d) situação de domínio privado com proprietários não identificados em razão da imprecisão dos registros anteriores.

O Poder Público deverá notificar todos os titulares de domínio[1], os confrontantes e eventuais terceiros interessados, para que apresentem impugnação em até 30 (trinta) dias. Consideram-se eventuais terceiros interessados, por exemplo, os confrontantes posseiros da área demarcada.

Os modelos de notificação são os mesmos já vistos na subseção 2.7 e eventual processamento de impugnações possuem os modelos na subseção 2.9, ambas neste Manual.

Não havendo impugnação, averba-se o auto de demarcação urbanística nas matrículas atingidas pela REURB, indicando a viabilidade da regularização fundiária, ou seja, que não há impedimento para que o Município realize as demais fases do processamento da REURB (art. 11, IV da Lei nº 13.465/2017 e art. 3º, IV do Decreto nº 9.310/2018).

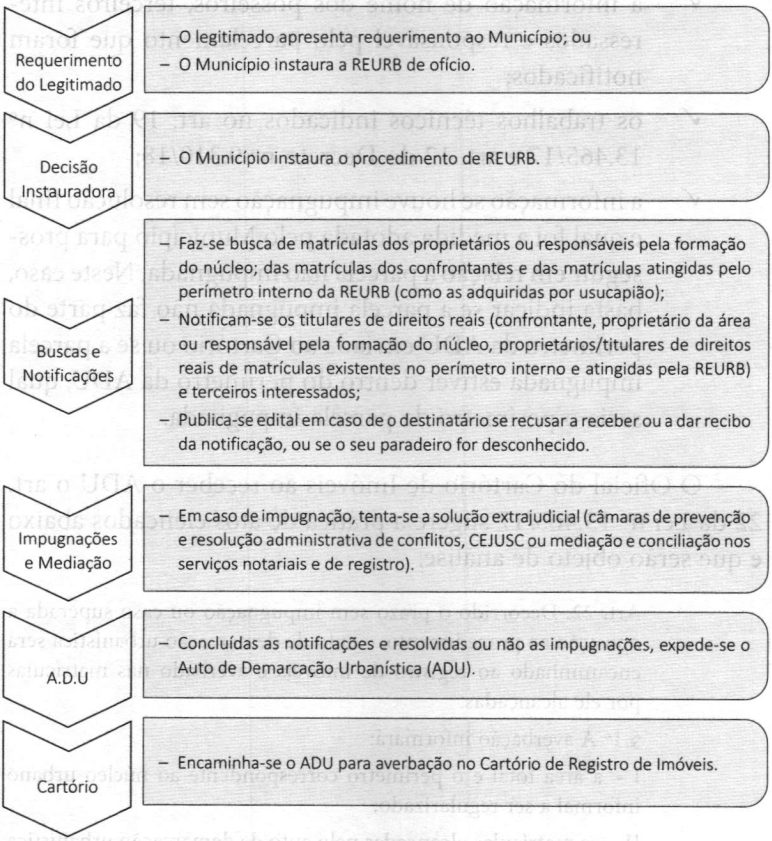
Diante dos esclarecimentos anteriores, se o Município optou pela demarcação urbanística prévia é porque, por algum motivo, pretende fazer o registro do parcelamento do solo, eventual regularização do empreendimento e a outorga da titulação final em momento posterior.

Caso o Município opte pela demarcação urbanística, o processamento da REURB dispensa a renovação de notificações

1. Ver item 2.7 de notificações deste Manual.

na fase de elaboração do Projeto de Regularização Fundiária e expedição da Certidão de Regularização Fundiária, nos termos do §9º, art. 31 da Lei nº 13.465/ 2017 e art. 24, §16 do Decreto nº 9.310/2018.

Abaixo é possível extrair o processamento da demarcação urbanística no Município.




Na fase registral adota-se o procedimento descrito a seguir.

Ao encaminhar o ADU para averbação no Cartório de Imóveis, deve-se providenciar que os trabalhos técnicos ou documentos tenham as seguintes informações:

- ✓ indicação das matrículas ou transcrições atingidas que sejam a origem da gleba;
- ✓ indicação das transcrições ou matrículas que estejam regulares no perímetro interno;
- ✓ indicação das transcrições ou matrículas dos confrontantes do perímetro externo do perímetro demarcado;
- ✓ a informação de nome dos posseiros, terceiros interessados e responsável pelo parcelamento que foram notificados;
- ✓ os trabalhos técnicos indicados no art. 19 da Lei nº 13.465/17 e art. 12 do Decreto nº 9.310/18;
- ✓ a informação se houve impugnação sem resolução final e qual foi a medida adotada pelo Município para prosseguir em relação à parcela não impugnada. Neste caso, basta indicar se a parcela impugnada não faz parte do perímetro da ADU enviada ao Cartório ou se a parcela impugnada estiver dentro do perímetro da ADU, qual seria o perímetro da parcela impugnada.

O Oficial do Cartório de Imóveis ao receber o ADU o art. 22 da Lei nº 13.465/17 sugere a prática de atos elencados abaixo e que serão objeto de análise:

> Art. 22. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.
>
> § 1º A averbação informará:
>
> I – a área total e o perímetro correspondente ao núcleo urbano informal a ser regularizado;
>
> II – as matrículas alcançadas pelo auto de demarcação urbanística e, quando possível, a área abrangida em cada uma delas; e
>
> III – a existência de áreas cuja origem não tenha sido identificada em razão de imprecisões dos registros anteriores.

A lei sugere que seja feita uma averbação em cada matrícula alcançada pelo perímetro do ADU indicando a área total do núcleo;

a citação das matrículas alcançadas e se há área sem registro imobiliário identificado. Mas essa averbação pode inviabilizar o registro da CRF que será enviada ao Cartório de Imóveis.

Imaginemos que a ADU seja referente a totalidade da cidade com perímetro total de um milhão duzentos e cinquenta mil metros quadrados formado por bairros, quadras e lotes. Dentro do núcleo, foram localizadas 6.500 (seis mil e quinhentas) matrículas com unidades regularizadas por usucapião ou por mero destaque nas matrículas de origem. Consta ainda do ADU que há 50 (cinquenta) matrículas representativas da área de origem, 30 (trinta) registros em livros de transcrição representativos da área de origem e uma área aproximada de 20 (vinte) mil metros quadrados sem origem registral localizada. Há dois cartórios de imóveis no Município.

Assim, de acordo com a lei o Oficial deveria averbar as informações nas 6.500 (seis mil e quinhentas) matrículas com unidades regularizadas por usucapião ou por mero destaque nas matrículas de origem, nas 50 (cinquenta) matrículas representativas da área de origem e nas 30 (trinta) matrículas abertas a partir dos registros em livros de transcrição representativos da área de origem, já que todas são matrículas alcançadas pelo perímetro da demarcação urbanística.

Neste caso, a área de 20 (vinte) mil metros quadrados sem lastro imobiliário é citada individualmente em matrículas que sequer a representa.

O imóvel matriculado em circunscrição anterior ou ainda no regime de transcrição na circunscrição atual ou anterior terá sua matrícula aberta para receber a averbação mesmo que a descrição objetiva do imóvel seja precária ou esteja pendente de apuração de remanescente. (art. 22, §2º da Lei nº 13.465/17)

Para abertura de matrícula de imóvel na circunscrição atual, o Oficial solicitará, de ofício, as certidões atualizadas do registro ao cartório da circunscrição anterior. (art. 22, §3º da Lei nº 13.465/17)

No nosso exemplo, o ADU envolve matrículas de dois cartórios de imóveis e a averbação seria praticada em cada uma das matrículas a eles pertencentes.

No entanto, como o ADU é ato preparatório ao registro do parcelamento a descrição do perímetro do núcleo deveria formar a matrícula base onde serão lançados os atos registrais da CRF referentes ao parcelamento do solo e à titulação final.

A situação ideal e mais acertada é aquela em que o Oficial adota o memorial do perímetro do núcleo e abra a matrícula matriz da REURB com a área total do perímetro regularizado em cada cartório. No campo do "registro anterior" citará todas as matrículas de origem, os registros em regime de transcrição, as matrículas ou transcrições que já estão regularizadas no perímetro interno da demarcação, a informação que há área sem lastro registral e que o núcleo está abrangido por duas circunscrições imobiliárias. Pode-se, inclusive, adicionar imagem dos trabalhos técnicos ou a imagem extraída do *Google Earth* para facilitar a visualização do núcleo. Cada Oficial citará em sua matrícula matriz os registros referentes à sua circunscrição. No campo "proprietário" pode-se citar genericamente a expressão "aqueles indicados nas matrículas e registros de origem", sem deixar de vincular o nome dos proprietários no indicador pessoal da Serventia.

Em seguida e na mesma matrícula matriz faz-se a averbação dos dados do ADU, bem como o transporte de eventuais ônus, gravames e indisponibilidades existentes nas matrículas de origem referentes à circunscrição do Oficial. O ônus somente desaparece com o registro da legitimação fundiária ou a conversão da legitimação de posse em propriedade.

Nas 50 (cinquenta) matrículas representativas da área de origem e nas 30 (trinta) matrículas abertas a partir dos registros em livros de transcrição representativos da área de origem, o Oficial competente fará desataque genérico de área, indicando a matrícula matriz aberta em seu cartório e a informação que a apuração de remanescente, se houver, será feita pelo interessado em momento posterior.

Qualquer alteração posterior no registro de origem referente à área abrangida pela matrícula matriz será averbada ou registrada

na matrícula matriz, tais como mandados de penhora, ordens de indisponibilidades prenotados após a averbação do ADU.

Na hipótese de não ser possível precisar se o novo ônus, gravame ou indisponibilidade recaiu sobre eventual remanescente dos registros de origem, o Oficial também praticará o ato na matrícula de origem.

Seguindo o raciocínio no exemplo citado, nas 6.500 (seis mil e quinhentas) matrículas regulares existentes nos dois cartórios de imóveis haverá a averbação indicando a matrícula matriz aberta por cada Oficial, com a observação adicional de se tratar de unidade regular no perímetro interno definido no auto de demarcação. Qualquer alteração objetiva (descrição do imóvel) ou subjetiva (transferência de propriedade) será feita na própria matrícula regular e não na matrícula matriz da REURB.

As matrículas regulares não sofrem destaque de área para compor a matrícula matriz da REURB, mas sua área compõe o perímetro total do núcleo na matrícula matriz, ou seja, estão inseridas no perímetro interno da demarcação, mas sem necessidade de providenciar a regularização objetiva (descrição do imóvel).

E, caso o Município tenha notificado o proprietário da matrícula regular, o registro posterior da CRF apenas alterará a descrição do lote culminando com a abertura de matrícula nova.

Quando a CRF e o PRF forem apresentados aos dois cartórios, cada Oficial fará o parcelamento do solo referente a área pertencente à sua circunscrição na matrícula matriz aberta, sendo desnecessária a abertura de nova matrícula matriz com a apresentação da CRF.

Os lotes irregulares receberão matrícula nova decorrente do registro do parcelamento em nome do ocupante titulado. Já as matrículas regulares poderão ter matrícula nova aberta, a depender da ausência de impugnação do proprietário notificado no procedimento. Se houver impugnação, o registro da CRF não altera a matrícula regular do impugnante.

Adiantando-se às situações mais comuns da demarcação urbanística, a lei ainda prevê que não é necessário disponibilidade

jurídica de área nos registros anteriores, ou seja, é possível que o auto de demarcação urbanística reflita área total superior à área que constará das matrículas e das transcrições anteriores existentes no cartório. (art. 22, §5º da Lei nº 13.465/ 2017 art. 15, §5º do Decreto nº 99.310/2018).

E, no mesmo sentido de flexibilização do princípio registral da especialização objetiva, não é necessário exigir qualquer retificação de área ou apuração de remanescente eventualmente identificado pelo (a) Oficial (a), em razão da averbação do auto de demarcação urbanística (art. 22, §6º da Lei nº 13.465/ 2017 art. 15, §6º do Decreto nº 9.310/2018).

Todo esse procedimento da demarcação urbanística foi integralmente transportado para o rito administrativo que será estudado a seguir. E a vantagem de não adotar a demarcação urbanística é justamente a possibilidade de evitar a materialização de alterações posteriores à averbação do ADU nas matrículas. Essas alterações ocorrerão dentro do cartório e não será de acompanhamento constante pelo Município.

Além disso, adverte-se que uma matrícula regular no perímetro de uma ADU continua sendo uma matrícula vigente e perfeita no cartório. Esse desentendimento conceitual pode gerar prejuízo aos proprietários no momento de buscar o crédito bancário ou de transferir o imóvel, por constar a averbação dos dados do ADU na matrícula.

Por outro lado, se o Município faz o rito administrativo sem prévio ADU, a matrícula regular fica inalterada durante todo o procedimento da REURB, sofrendo alteração apenas no registro da CRF.

Segue abaixo o rito administrativo da REURB:

## b) Procedimento Administrativo (art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017)

| | |
|---|---|
| Requerimento do Legitimado | – O legitimado apresenta requerimento ao Município; ou<br>– O Município instaura a REURB de ofício. |
| Decisão Instauradora | – O Município instaura o procedimento de REURB (decisão instauradora). |
| Buscas e Notificações | – Faz-se busca de matrículas dos proprietários ou responsáveis pela formação do núcleo; das matrículas dos confrontantes e das matrículas atingidas pelo perímetro interno da REURB (como as adquiridas por usucapião);<br>– Notificam-se os titulares de direitos reais (confrontante, proprietário da área ou responsável pela formação do núcleo, proprietários/titulares de direitos reais de matrículas existentes no perímetro interno e atingidas pela REURB; terceiros interessados.<br>– Publica-se edital em caso de o destinatário se recusar a receber ou a dar recibo da notificação, ou se o seu paradeiro for desconhecido;<br>– Se a REURB foi precedido de ADU, dispensa a fase de notificações (art. 31, §9º da Lei nº 13.465/17) |
| Impugnações e Mediação | – Em caso de impugnação, tenta-se a solução extrajudicial (câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, CEJUSC ou mediação e conciliação nos serviços notariais e de registro).<br>– Se a REURB foi precedida de ADU, essa fase já foi cumprida. |
| Elaboração do P.R.F Cadastro de Ocupante | – Elabora-se o Projeto de Regularização Fundiária (art. 35 da Lei nº 13.465/17 e art. 30 do Decreto nº 9.310/18) e faz o cadastro de ocupantes. |
| Saneamento | – Verifica-se se há alguma irregularidade no procedimento pendente de resolução. É a fase de análise da regularidade do Projeto de Regularização Fundiária, das notificações, dos cadastros e dos direitos reais que serão outorgados aos beneficiários. |
| Decisão Final | – O Município profere decisão encerrando o procedimento. |
| C.R.F | – Expede-se a Certidão de Regularização Fundiária (C.R.F) e a listagem de ocupantes. |
| Registro Imobiliário | – Encaminha-se a C.R.F para registro no cartório de imóveis e, se houver, o PRF e a listagem de ocupantes. |

O procedimento Administrativo que se inicie precedido de ADU dispensa o Município de renovar a fase de notificações quando da elaboração do Projeto de Regularização Fundiária – PRF. (art. 31, §9º da Lei nº 13.465/17)

No Procedimento administrativo sem a prévia realização de ADU obtém-se os mesmos dados para a abertura da matrícula matriz com a elaboração do PRF.

Passemos ao início do procedimento de REURB.

## 2.1 REQUERIMENTO DO LEGITIMADO

Os legitimados para instaurar a REURB estão descritos no art. 14 da Lei nº 13.465/2017 e o art. 7º do Decreto nº 9.310/2018, respectivamente:

> Art. 14. Poderão requerer a REURB:
>
> I – a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
>
> II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;
>
> III – os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;
>
> IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e
>
> V – o Ministério Público. (BRASIL, 2017).

> Art. 7º Poderão requerer a instauração da REURB:
>
> I – a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;
>
> II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atuar nas áreas de desenvolvimento urbano ou de regularização fundiária urbana;
>
> III – os proprietários dos imóveis ou dos terrenos, os loteadores ou os incorporadores;

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – o Ministério Público. (BRASIL, 2018).

O Município, como administração direta, é o autor do procedimento de regularização fundiária e, por isso, pode instaurá-la, de ofício, classificando-a como de interesse social (REURB-S) ou de interesse específico (REURB-E). Já as entidades da administração pública indiretas do Município podem apresentar requerimento formal de instauração do procedimento.

No tocante à administração indireta, a referida lei não exigiu nenhum tipo de pertinência temática e, nesse sentido, poderia ser cabível, por exemplo, a apresentação do requerimento da instauração da REURB (S ou E) pela Companhia de Saneamento de Minas Gerais (COPASA), ou pela Serviço Autônomo de Abastecimento de Água e Esgoto (SAAE), para que possa fornecer uma melhor prestação de serviços em abastecimento de água, esgotamento sanitário e resíduos sólidos.

Quanto às cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis, a Lei não exige uma pré-constituição ou lapso mínimo de início da atividade, mas exige pertinência temática, ou seja, a finalidade deve estar relacionada "nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana".

O requerimento apresentado por um não legitimado será indeferido, mas, pode gerar a instauração da regularização fundiária, de ofício, pelo Município.

A Defensoria Pública, por sua vez, poderá apresentar requerimento referente a núcleos onde os ocupantes são, predominantemente, de baixa renda, nos termos do inciso VII, art. 4º da Lei Complementar nº 80/94. Convém esclarecer que a lei traz a legitimidade da Defensoria, quando representa ocupantes hipossuficientes, mas é dispensável a comprovação da hipossuficiência dos ocupantes por ela assistidos, no momento da apresentação do requerimento de instauração da REURB perante o Município.

E, nesse ponto, a lei parece estar correta. Como não há REURB instaurada no Município, também não existe fixação da renda mínima para enquadramento do ocupante em REURB-E ou S.

Além disso, em um mesmo núcleo urbano informal, sobretudo em municípios do interior, podem coexistir ocupantes de baixa renda possivelmente enquadrados em REURB-S e ocupantes possivelmente enquadrados em REURB-E, o que, por si só, é suficiente para que a Defensoria Pública seja considerada legitimada a requerer a instauração da REURB no referido núcleo.

E, caso o Município indefira o requerimento apresentado pela Defensoria Pública por falta de legitimidade, deverá instaurar, de ofício, a REURB, se presente o pressuposto fático da existência do núcleo urbano informal.

Os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores e o Ministério Público também são legitimados e não há particularidades no requerimento apresentado por eles.

A ausência de qualquer documento ou de informações que o Município julgue serem necessárias para a instauração da REURB pode ser sanada pelo próprio Município, se possuir em seus arquivos as informações, ou deverá solicitar diligências ao legitimado. A ausência de dados ou de informações não pode ser fundamento para indeferimento do pedido de instauração da regularização fundiária. Até porque a omissão deliberada do agente público diante da existência de núcleo urbano informal pode configurar ato de improbidade administrativa por atentar contra os princípios da Administração Pública.

A seguir, apresenta-se um modelo de requerimento em forma narrativa com vistas à uma associação. Os demais legitimados deverão substituir a parte inicial do requerimento pela qualificação pertinente, já que os fatos a serem narrados devem espelhar a realidade local, e os pedidos podem ser adaptados.

No Manual também consta um segundo modelo padrão que pode ser impresso e disponibilizado ao legitimado que compareça à sede da Prefeitura.

a) *Modelo 01 de Requerimento*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE (MUNICÍPIO)-UF ou**

**SENHOR SECRETÁRIO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO**

**A ASSOCIAÇÃO MORAR BEM É VIVER FELIZ**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CPNJ sob o nº----------, associação sem fins lucrativos, representante dos moradores do bairro das Flores neste Município, neste ato presente pelo seu Presidente (nome e qualificação completa), cuja certidão atualizada do estatuto anexo comprova o exercício de atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, vem, com o devido acatamento e respeito, requerer a instauração da **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA** na modalidade de interesse social – REURB-S) ou (na modalidade de interesse específico – REURB-E), na forma do art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017, esclarecendo os seguintes fatos.

O bairro é formado pelo loteamento irregular promovido por **PEDRO DA SILVA em** área privada matriculada sob o nº 600 do Livro 02 do cartório de imóveis de----------, (qualificação, cônjuge e endereço completo com CEP, se possível), pela invasão em área pública municipal e em área com registro imobiliário inexistente.

O período de consolidação urbana foi parte em 1978; outro núcleo entre 1990 e 1995, quando a população iniciou a compra de lotes/invasão neles edificando construções para fins de moradia ou para fins mistos (comércio e moradia).

Há, pelo menos, três quadras divididas da seguinte maneira:

Os lotes de número 01 a 20 da Quadra 01 têm como origem a gleba do vendedor PEDRO DA SILVA, acima qualificado, e proprietário da matrícula 600 do Cartório de Registro de Imóveis de----------MG. Ele iniciou o loteamento irregular no período de 1990 e em 1995 já estavam finalizadas as construções pelos compradores dos lotes. (recibos de compra e venda anexos). Nessa quadra, os lotes 10, 11 e 12 possuem edificações em área de risco, ou seja, na área de inundação do Córrego do Paquetá.

Já os moradores dos Lotes 01 a 15 da Quadra 02 são posses em área pública de propriedade deste Município e conforme matrícula ---------- do referido cartório, sendo que os lotes 14 e 15 possuem edificações em área de APP (área de preservação permanente).

Os ocupantes dos lotes 16 a 20 da quadra 02 são proprietários de matrículas xxxxx no cartório de imóveis em razão de usucapião anteriormente deferida e o proprietário do lote 21 da mesma quadra também está devidamente regularizado em razão de registro de Legitimação de Posse Urbana expedida em um programa de regularização fundiária estadual. Esses proprietários são atingidos pelo perímetro interno da regularização, mas não são responsáveis pela formação do núcleo irregular.

E, por fim, não foi localizado registro imobiliário para a área de ocupação irregular referente aos moradores dos Lotes 01 a 20 da Quadra 03, conforme certidão negativa imobiliária da Comarca de -------- e de----------MG (circunscrição anterior e circunscrição atual).

Trata-se de população predominantemente de baixa renda, ou seja, com renda mínima inferior a 5 (cinco) salários-mínimos por família, bem como o bairro não é dotado de completa infraestrutura urbana e ambiental, desprovido de obras de esgotamento sanitário e de energia elétrica.

Diante do exposto, requer(em)-se:

a) a instauração da REURB na modalidade de interesse social, na forma do art. 13, inciso I da Lei nº 13.465/2017 OU a instauração da REURB na modalidade de interesse específico, na forma do art. 13, inciso I da Lei nº 13.465/2017 e art. 5º, II do Decreto nº 9.310/2018);

b) o deferimento ou indeferimento do pedido ora apresentado em até 180 dias, sob pena de fixação automática da modalidade de classificação da REURB indicada neste requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da REURB, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique; (art. 30, §2º e §3º da Lei nº 13.465/2017 e art. 23, §2º e §3º do Decreto nº 9.310/2018);

c) a elaboração ou, se for o caso, a aprovação do projeto de regularização fundiária, com a definição do responsável pela infraestrutura, já que o bairro é formado por área de titularidade de ente público e de particular, na forma do inciso III, art. 28 c/c art. 33 da Lei nº 13.465/2017 e art. 26 do Decreto nº 9.310/2018);

d) a elaboração de estudos técnicos, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela com áreas de riscos geotécnicos, de

inundações ou de outros riscos, na forma do art. 39 da Lei nº 13.465/2017 e do art. 36 do Decreto nº 9.310/2018 e a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados com condição para a aprovação da REURB;

e) a elaboração estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior com a adoção das medidas nele preconizadas, na forma do art. 64 ou 65 da Lei nº 12.651/2012 (BRASIL, 2012);

f) a emissão da CRF e o título de legitimação fundiária, encaminhando-os com o Projeto de Regularização para o devido registro (art. 28, VII da Lei nº 13.465/2017). O PRF não é necessário se tratar da hipótese prevista no art. 69 da Lei nº 13.465, de 2017, e quando se tratar de núcleos urbanos já regularizados e registrados em que a titulação de seus ocupantes se encontre pendente (art. 21, §2º do Decreto nº 9.310/2018);

g) seguem anexos:

- ✓ certidão de registro do Estatuto;
- ✓ cópia da ata de eleição da diretoria;
- ✓ lista de associados e;
- ✓ outros documentos que o legitimado considerar relevantes;

h) novas intimações poderão ser realizadas pelo email: xxxxxxx@gmail.com, considerando-me intimado após 48 horas de envio da notificação, sem acusar recebimento expresso. (se o legitimado é o Ministério Público e a Defensoria Pública: é prudente dar vista dos autos com carga)

Nestes termos, pede deferimento.

Cidade-MG,----------de---------de 2.021.

(Nome)

(Cargo)

b) *Modelo 02 de Requerimento*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE (MUNICÍPIO)-UF ou**

**SENHOR SECRETÁRIO MUNICIPAL DE _____-(MUNICÍPIO)-UF**

**I – IDENTIFICAÇÃO DO (S) REQUERENTE (S)**

**1. Identificação para pessoa física**

Ocupante 1. NOME COMPLETO: _____

RG: _____, órgão expedidor: _____

CPF: _____, estado civil: _____

Nacionalidade: _____, endereço: _____

CEP: _____, Tel: _____, e-mail: _____

**2. Identificação para pessoa jurídica**

Ocupante 2. Dados da Pessoa Jurídica: _____

CNPJ: _____, nome do representante: _____

CPF: _____, estado civil: _____

Endereço da Pessoa Jurídica: _____

CEP: _____, Tel: _____, e-mail: _____

**II – DADO(S) DO NÚCLEO (informe os dados que tiver conhecimento)**

1. Endereço da unidade a ser regularizada: _____
2. Bairro: _____
3. Matrícula/transcrição de origem: _____
4. Proprietário/loteador irregular do bairro: _____
5. Data de surgimento do bairro: _____
6. O bairro está localizado em área de propriedade da União ou do Estado? ( ) sim ( ) não
7. Há unidades em área de risco? ( ) sim ( ) não
8. Há unidades em área de APP? ( ) sim ( ) não
9. Há unidades às margens de reservatório artificial de água destinado à geração de energia ou ao abastecimento público?

   ( ) sim ( ) não

10. Há unidades em área de mananciais? ( ) sim ( ) não
11. Há unidades em área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável? ( ) sim ( ) não
12. Há unidades tombadas como patrimônio histórico e cultural?

    ( ) sim ( ) não
13. Há moradores que já regularizaram sua unidade por usucapião ou outra forma? ( ) sim ( ) não

Informe as matrículas já regularizadas: _____

14. Marque se o bairro é dotado de alguma infraestrutura essencial abaixo:

    I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

    II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

    III – rede de energia elétrica domiciliar;

    IV – soluções de drenagem, quando necessárias.
15. Os ocupantes do bairro têm renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos? ( ) sim ( ) não
16. Há zonas exclusivamente com unidades comerciais/industriais no Núcleo? ( ) sim ( ) não.
17. Há ações judiciais averbadas nas matrículas de origem?

    ( ) sim ( ) não.
18. Sabe informar quem são os confrontantes do Núcleo a ser regularizado? ( ) sim, quais: _____ ( ) não.

**III – PEDIDOS**

Diante do exposto, requer(em)-se:

a) a instauração da REURB;

b) modalidade de REURB pretendida: ( ) REURB-S ( ) REURB-E

c) caso não seja fixada a modalidade em até 180 dias, seja expedida declaração neste sentido;

d) manifestação se há padrões técnicos municipais adicionais para observância do Responsável Técnico;

d) a emissão da CRF e, preferencialmente, o título de legitimação fundiária para fins de titulação dos ocupantes.

Nestes termos, pede deferimento.

Cidade-MG,---------de---------de 2.021.

## 2.2 AUTUAÇÃO DO PROCEDIMENTO

Considerando que o procedimento acarreta a prática de vários atos, resultando num conjunto de documentos, é prudente que haja uma rotina de autuação dos instrumentos que compõem o referido procedimento, tais como (BRASIL, 2013):

a) prender a capa, juntamente com toda a documentação, com colchetes, obedecendo a ordem cronológica do mais antigo para o mais recente, isto é, os mais antigos serão os primeiros do conjunto;

b) apor, na capa do processo, a etiqueta com o respectivo número de protocolo;

c) apor, na primeira folha do processo, outra etiqueta com o mesmo número de protocolo;

d) numerar as folhas, apondo o respectivo carimbo (órgão, número da folha e rubrica do servidor que estiver numerando o processo);

e) ler o documento ou requerimento apresentado pelo legitimado, a fim de extrair o assunto, de forma sucinta, clara e objetiva;

f) identificar, na capa, a unidade para a qual o processo será encaminhado;

g) registrar, em sistema próprio, identificando as principais características do documento, a fim de permitir sua recuperação como, por exemplo, espécie, n.º, data, procedência, interessado, assunto e outras informações

julgadas importantes, respeitando as peculiaridades de cada órgão ou entidade;

h) conferir o registro e a numeração das folhas;

i) encaminhar, fisicamente, o processo autuado e registrado para a unidade específica correspondente, do órgão ou entidade.

Apresenta-se, a seguir, um modelo de autuação.

### 2.2.1 Modelo de autuação

**Timbre oficial do Município, endereço, CNPJ, tel.**

**Procedimento: Regularização Fundiária – REURB**

**Modalidade:** ( ) interesse social ( ) interesse específico

**Rito:**

( ) Rito Administrativo do art. 31 da Lei nº 13.465/17

( ) Demarcação Urbanística

( ) Reurb para parcelamento do solo anterior a 19/12/1979

( ) Especialização de Fração Ideal

( ) Reurb meramente titulatória

( ) Reurb para regularizar a edificação

**Legitimado:**

**Nome do Parcelador/empreendedor irregular identificado:**

**Bairro/Núcleo:**

**AUTUAÇÃO**

**Aos ---------- dias do mês ---------- do ano de dois mil e dezessete (----/----/202----) autuo os documentos protocolizados sob o nº ----------Livro ----------, de que adiante seguem. Eu, ----------, (cargo), o lavrei, imprimi, conferi e assino. _____**

Após a autuação, o agente público seguirá para a análise da instauração ou indeferimento da REURB.

Nada impede que o Município adote software específico para a REURB, lançando os dados do requerimento no sistema para iniciar o procedimento exclusivamente eletrônico ou digitalizado.

## 2.3 DECISÃO INSTAURADORA DA REURB

Havendo requerimento apresentado ao Município ou o ente público municipal deseje instaurar a regularização fundiária de ofício, passa-se à fase de processamento do pedido, com a instauração formal da REURB.

A decisão instauradora está prevista no artigo 32 da Lei nº 13.465/2017 e no artigo 24 do Decreto nº 9.310/2018 e pode ser subscrita pelo Prefeito, ou por quem lhe faça as vezes, conforme explanado no Capítulo 1 deste Manual.

A lei não definiu os prazos entre uma etapa e outra, durante o procedimento administrativo de regularização fundiária, apenas fixou que o município deverá classificar, no prazo de até 180 (cento e oitenta dias), uma das modalidades da REURB (interesse social específico), ou indeferir, fundamentadamente, o requerimento (art. 30, §2º da Lei nº 13.465/2017 e art. 23, §2º do Decreto nº 9.310/2018).

A situação ideal é que o Município defina um cronograma mínimo com prazos entre as etapas da regularização fundiária, para que o procedimento não se atrase, prejudicando a empresa contratada ou o legitimado individual ou coletivo. A mora em instaurar a REURB, fixar critérios objetivos, ou avaliar os projetos e aprová-los conduz a um procedimento mais oneroso para os responsáveis técnicos elaboradores do levantamento planialtimétrico, demais trabalhos técnicos do projeto urbanístico e estudos técnicos.

É nesse momento que o Município deve indicar eventuais padrões dos memoriais descritivos, das plantas e representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos que pretende ver realizados no PRF (art. 47 da Lei nº 13.465/17).

Na sequência, segue modelo de decisão instauradora:

## 2.3.1 Modelo de decisão instauradora de REURB

Procedimento nº...../2.021

Matrícula/transcrição originária (se houver): _____

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado ----------, devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse (social ou específico – escolher uma das modalidades) e com o requerimento vieram documentos.

Em razão do pedido, determino a abertura do procedimento administrativo nomeando os seguintes servidores para compor a comissão técnica[2]: (nome e qualificação, preferencialmente assistente social, advogado, engenheiro ou responsável técnico), para que sob a Presidência do primeiro classifiquem e fixem uma das modalidades da REURB ou promovam o indeferimento fundamentado do requerimento em até 180 (cento e oitenta) dias, nos termos dos artigos 32 da Lei nº 13.465/2017 e art. §2º do art. 23 do Decreto nº 9.310/2018.

A Comissão deverá, entre outras funções já estabelecidas na Lei nº 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018:

a) identificar o grau de complexidade da REURB e propor, se for o caso, a secção do núcleo em partes menores; a cisão do procedimento para registrar o parcelamento num primeiro momento, a titulação e a regularização das edificações em outra oportunidade;

b) elaborar, caso seja solicitado, o documento que classifica a modalidade da regularização fundiária, nos termos do inciso I do art. 13 da Lei nº 13.465/2017, ou promover sua revisão, caso tenha sido editado neste Município e precise ser revisto;

c) definir os requisitos para elaboração do projeto de regularização, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados, se for o caso (art. 36, §4º da Lei nº 13.465/2017e art. 31, §5º do Decreto nº 13.465/2017);

2. Se o Município possui órgão próprio para processar a regularização fundiária, segue-se a estrutura existente. Não seria necessária a nomeação de comissão processante.

d) aprovar e cumprir o cronograma para término das etapas referentes às buscas cartorárias, notificações, elaboração do projeto de regularização fundiária e dos estudos técnicos para as áreas de risco ou consolidações urbanas em áreas ambientalmente protegidas;

e) proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado, caso já não tenha sido fornecido pelo legitimado requerente; (verificar se há formulário de buscas no cartório de imóveis e este Manual apresenta o modelo no capítulo 4);

f) identificar os ritos da regularização fundiária que podem ser adotados, conferindo primazia à regularização fundiária dos núcleos que possam ser regularizados pelo rito da previsto nos art. 69 da Lei nº 13.465/2017 e art. 87 do Decreto nº 9.310/2018, a qual dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos;

g) identificar os núcleos que estejam pendentes apenas a titulação dos ocupantes ou a regularização de edificações;

h) notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentarem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. A notificação (pessoal e por edital) deve explicitar que a impugnação pode versar, inclusive, sobre a discordância de eventual titulação final por usucapião, na medida em que não serão renovadas as notificações aos confrontantes e aos demais titulares de direitos reais, bem como a publicação de edital em caso de instauração de usucapião judicial ou extrajudicial para titulação dos beneficiários; (art. 24, §1º do Decreto nº 9.310/2018);

i) notificar a União e o Estado se houver interesse direto dos entes como no caso de existência de imóveis públicos confrontantes ou no perímetro interno da área a ser regularizada. Nesta hipótese, indicar precisamente onde há interesse da União e do Estado para facilitar a manifestação da anuência; transcorrido o prazo sem manifestação do Estado considera-se anuência; para imóveis da União

observar a Portaria nº 2.826/2020 que estabelece normas para REURB em imóveis da União;

j) receber as impugnações e promover procedimento extrajudicial de composição de conflitos, fazendo uso da arbitragem; ou poderão instalar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local ou, celebrar termo de ajustes com o Tribunal de Justiça Estadual (art. 14 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 21 da Lei nº 13.465/2017) ou, ainda, fazer uso da mediação ofertada pelos serviços notariais e de registro (Provimento 67/CNJ/2018);

k) lavrar o auto de demarcação urbanística, caso pretenda realizar o procedimento com demarcação urbanística prévia e somente se não for possível a adoção do rito previsto no art. 31 da Lei nº 13.465/2017 ou outro rito de regularização fundiária;

l) na REURB-S: caberá ao Município a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; (art. 33 da Lei nº13.465/2017 e art. 26 do Decreto nº 9.310/2018);

m) na REURB-S: pode ser facultado aos beneficiários assumir o custo da elaboração do PRF e pela implantação da infraestrutura (art. 33, §2º alterado pela Lei nº 14.118/2021);

n) na REURB-E: a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados;

o) na REURB-E sobre áreas públicas ou privadas, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários; (art. 33, parágrafo único, III da Lei nº 13.465/17 c/c art. 30, VIII da CF/88).

p) se for necessária a alienação de bem público, seja consignado pela comissão a dispensa de desafetação, de autorização legislativa, de avaliação prévia e de licitação para alienação das unidades imobiliárias decorrentes da REURB, nos termos do art. 71 da Lei nº 13.465/2017 e art. 89 do Decreto nº 9.310/2018;

q) na REURB-S, a aquisição de direitos reais pelo particular poderá ser de forma gratuita e na REURB-E ficará condicionada,

de acordo com o caso concreto, ao justo pagamento do valor da unidade imobiliária, nos termos do art. 16 da Lei nº 13.465/2017 e art. 9º do Decreto nº 9.310/2018 e conforme critérios definidos em ato a ser publicado pela Comissão;

r) elaborar ou aprovar o projeto de regularização fundiária, dispensando-se as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios, independente de existência de lei municipal neste sentido; (art. 11, §1º, art. 35, parágrafo único e art. 28, parágrafo único, todos da Lei nº 13.465/17);

s) Expedir habite-se simplificado no próprio procedimento da REURB, o qual deverá obedecer a requisitos mínimos fixados pela Comissão de Regularização Fundiária, independente de lei municipal vigente neste sentido; (art. 11, §1º, art. 35, parágrafo único e art. 28, parágrafo único, todos da Lei nº 13.465/17);

t) Dispensar a emissão de habite-se no caso de averbação das edificações de conjuntos habitacionais, de condomínio urbano simples e laje em REURB (S ou E), conforme art. 60 e 63 da Lei nº 13.465/17; art. 62, §3º do Decreto nº 9.310/18;

u) celebrar o termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX do artigo 35 da Lei nº 13.465/2017e inciso X do art. 30 do Decreto nº 9.310/2018;

v) em caso de Reurb-S, solicitar à concessionária ou à permissionária de serviços públicos a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial e a assinatura do termo de compromisso para cumprimento do cronograma (art. 30, §4º do Decreto nº 9.310/18);

w) emitir a Certidão de Regularização Fundiária, acompanhada ou não do PRF e da titulação final (legitimação fundiária, concessão de direito real de uso ou de moradia e legitimação de posse, doação ou compra e venda de bem público, nos termos do art. 42, §3º do Decreto n º 9.310/2018);

x) proceder à licitação para credenciamento de empresa; (caso o legitimado seja a União, Estado, entidades da administração pública indireta; beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana de baixa renda e que não assumiram os custos do levantamento planialtimétrico; a Defensoria Pública e o Ministério Público); no caso de regularização de interesse específico, obras de infraestrutura e os custos da REURB são de responsabilidade dos beneficiários ou dos parceladores/empreendedores irregulares;

y) emitir conclusão formal do procedimento;

z) Expedir a CRF e a listagem de ocupantes.

Publique-se no meio oficial e, na falta de meio oficial, nos átrios da sede da Prefeitura[3].

Dê-se ciência ao legitimado.

Cidade-UF,---------- de---------de 2.021.

**Nome**

**Prefeito Municipal/Secretário Municipal**

3. Se o Município não dispuser de Diário Oficial ou outra fora de publicação oficial, deve publicar a decisão nos átrios da sede da Prefeitura. Ver: BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Agravo no Recurso Extraordinário 1003885. Relator(a): Min. Roberto Barroso, julgado em 18/10/2016. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, em 21 de out. de 2016.

## 2.3.2 Modelo de ato comprobatório da classificação de modalidade para apresentação aos cartórios ou ao fórum

### a) Ofício destinado aos Cartórios de Imóveis ou aos Tabelionatos de Notas:

**Ofício nºxx/(2.021)/Pref. Municipal de xxxx-UF**[4]

Cidade, 03 de março de 2021.

Ao (a) Senhor (a)

(Nome do Oficial (a) de Registro de Imóveis) **ou** (nome do Notário)

Oficial(a) de Registro de Imóveis da Comarca de xxx-UF **ou** Tabelião (ã) de Notas.

Assunto: Classificação em REURB-S para fins de isenção de emolumentos.

Senhor (a) Oficial (a), **ou** Senhor (a) Tabelião (ã)

Comunico que, em atendimento ao inciso I do art. 13 da Lei nº 13.465/2017 e parágrafo único do art. 6º do Decreto nº 9.310/18, o Município de xxxx-UF classificou o núcleo urbano informal de (nome do bairro ou do núcleo a ser regularizado) na modalidade de regularização fundiária de interesse social (REURB-S), nos termos do Procedimento nº xxxx/2.021 em trâmite neste Município, fazendo jus à isenção de emolumentos como prescreve o art. 13, §1º da Lei nº 13.165/17 e arts. 5º, 53, 54, XI do Decreto nº 9.310/2018).

Atenciosamente,

Nome da autoridade

Prefeito Municipal ou Secretário Municipal ou
Presidente da Comissão de REURB

4. Brasil. Presidência da República. Manual de redação da Presidência da República/Gilmar Ferreira Mendes e Nestor José Forster Júnior. 2. ed. rev. e atual. – Brasília: Presidência da República, 2002.

**b) Ofício destinado às Secretarias das Varas Judiciais de 1ª instância, dos Tribunais e dos Juizados Especiais:**

**Ofício nºxx/(2.021)/Pref. Municipal de xxxx-UF**[5]

Cidade, 03 de março de 2.021.

Ao (a) Senhor (a)

(Nome do Escrivão Judicial/Chefe de Secretaria)

Escrivão (ã)/Chefe de Secretaria da 1ª Vara xxx da Comarca/Subseção Judiciária de xxx-UF.

Assunto: Classificação em REURB-S para fins de isenção de emolumentos.

Senhor (a) Escrivão (a)/Chefe de Secretaria,

Comunico que, em atendimento ao inciso I do art. 13 da Lei nº 13.465/2017 e Parágrafo único do art. 6º do Decreto nº 9.310/18, o Município de xxxx-UF classificou o núcleo urbano informal de (nome do bairro ou do núcleo a ser regularizado) na modalidade de regularização fundiária de interesse social (REURB-S), nos termos do Procedimento nº xxxx/2.021 em trâmite neste Município, fazendo jus à isenção de emolumentos para expedição de certidão como prescreve o art. 13, §1º da Lei nº 13.165/17 e arts. 5º, 53, 54, XI do Decreto nº 9.310/2018).

Atenciosamente,

Nome da autoridade

Prefeito Municipal ou Secretário Municipal ou
Presidente da Comissão de REURB

5. Brasil. Presidência da República. Manual de redação da Presidência da República/Gilmar Ferreira Mendes e Nestor José Forster Júnior. 2. ed. rev. e atual. – Brasília: Presidência da República, 2002.

## 2.4 DECISÃO DENEGATÓRIA DA INSTAURAÇÃO DA REURB

A decisão denegatória da instauração da regularização fundiária é excepcional e se limita a casos restritos como os previstos a seguir.

A análise do indeferimento parte necessariamente do preenchimento dos pressupostos da REURB. Para isso, indico ao leitor que faça a leitura dos conceitos de núcleo apresentados no Capítulo 1 desta obra.

Se o núcleo não possui parcelamento aprovado e registrado no cartório, por exemplo, o agente público deve avaliar a irreversibilidade, sendo o caso de indeferir o pedido de regularização fundiária se o núcleo for reversível, hipótese em que ainda é aplicável a Lei nº 6.766/1979 (BRASIL, 1979) ou a Lei 4.591/1964 (BRASIL, 1964) ou, ainda, a legislação municipal vigente para o parcelamento e a edificação.

Reitera-se que a análise da irreversibilidade somente é utilizada quando o registro do parcelamento ou regularização da edificação está pendente de registro e averbação, respectivamente. Isso porque em REURB meramente titulatória, o núcleo está registrado e, ainda que a infraestrutura não esteja implantada e o lote tenha derivado de um processo de loteamento comum, a análise passa pelo obstáculo que impede a titulação derivada e não mais se o núcleo é ou não irreversível.

Acrescente-se que no mesmo núcleo é possível aplicar a lei de REURB na parte irreversível e a lei do parcelamento do solo na parte reversível, se isso for conveniente ao Município. Havendo dificuldade em conjugar os regimes jurídicos (Lei nº 13.465/17 x Lei nº 6.766/79) a solução passa pela via que viabiliza a regularização pela Lei nº 13.465/17 com a aposição de compensações, se for o caso.

O importante é compreender que o mau uso da Lei nº 13.465/17, ou seja, para aprovar empreendimento novo sob o pretexto de regularização fundiária causa prejuízos irreparáveis à política de desenvolvimento urbano.

Também é hipótese de rejeição do pedido se a regularização solicitada envolve imóvel de uso rural, independente de observar ou não a fração mínima de parcelamento rural.

Repare que a lei autoriza a regularização fundiária de núcleo informal localizado fora do perímetro urbano, ou seja, em área qualificada como rural, desde que os imóveis a serem regularizados estejam abaixo da fração mínima de parcelamento rural e tenham uso urbano. Também não será regularizada a unidade que, embora de uso urbano, tenha a área superior a fração mínima de parcelamento rural, conforme inciso I do art. 11 da Lei nº 13.465/2017 e inciso I do art. 3º do Decreto nº 9.310/2018.

Em se tratando de terra devoluta estadual, a regularização fundiária rural/urbana é regida em Minas Gerais pela Lei nº 7.373/1978 (MINAS, GERAIS, 1978), Lei 11.020/1993 (MINAS, GERAIS, 1993) e Decreto 34.801/93. Há projeto de lei em trâmite na Assembleia Legislativa de Minas Gerais sobre a regulamentação de terras devolutas.[6]

Por fim, se há possibilidade de resolver o defeito registral do legitimado pela via ordinária como, por exemplo, registrando a escritura de compra e venda ou um inventário, não há interesse de intervenção do Poder Público Municipal na regularização fundiária, o que também representa um motivo para indeferimento do pedido formulado.

Também foi abordado no Capítulo 1 a possibilidade de instaurar REURB em núcleos informais surgidos após 22/12/2016, porque o marco temporal do art. 9º, §2º da Lei nº 13.465/17 refere-se à proibição de titular ocupantes com a legitimação fundiária, podendo ser expedida a legitimação de posse nesses núcleos.

Na sequência, segue modelo de **indeferimento do pedido**:

6. Ver Projeto de Lei nº 3.601/16. (MINAS GERAIS, 2016).

## 2.4.1 Modelo de indeferimento do pedido de instauração de REURB

**INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE INSTAURAÇÃO DE REURB**

Procedimento nº...../2.021

Matrícula/transcrição originária:

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado----------, devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse (social ou específico – escolher uma das modalidades) e com o requerimento vieram documentos.

Entretanto, o pedido não merece ser deferido. É que o núcleo urbano informal que pretende ser regularizado, na verdade, é um loteamento novo, pendente de implantação, com pouquíssimos lotes vendidos, conforme certidão de visita do fiscal às folhas----------.

Neste caso, não há consolidação de difícil reversão, considerados o pouco tempo da ocupação, a natureza das edificações ou a inexistência de edificações, a localização das vias de circulação ou a completa ausência dessas vias e a ausência de equipamentos públicos, (entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município), devendo o empreendedor promover a regularização respeitando a Lei nº 6.766/1979 e a Lei Municipal nº ------- (se houver), apresentando o projeto de parcelamento para aprovação.

Notifique-se o parcelador/empreendedor para que cumpra sua obrigação no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de serem adotadas medidas judiciais pertinentes (ação civil pública, reintegração de posse de área pública, nunciação de obra nova ***etc***), nos termos do art. 76 do Decreto nº 9.310/2018 descrito, a seguir.

> Decreto nº 9.310/2018. Art. 76. O Poder Público municipal ou distrital notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação deste Decreto, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.
>
> § 1º A critério do Poder Público municipal ou distrital, o prazo previsto no caput para protocolo do pedido da Reurb-E poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período. § 2º Não atendida a notificação prevista neste artigo, o órgão municipal ou distrital

responsável poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente. (BRASIL, 2018).

Ou

O núcleo urbano informal que pretende ser regularizado tem características e usos rurais, tratando-se de unidades que atendem à fração mínima de parcelamento rural, ou seja, os imóveis são utilizados para fins agropecuários e agrícolas e não urbanos (edificação, à recreação, habitação, industrialização ou comércio), nos termos do inciso I do art. 11 da Lei 13.465/2017;

Ou

A unidade que pretende ser regularizada não é informal, na medida em que possui matrícula/transcrição própria no cartório de registro de imóveis em nome do requerente, motivo pelo qual deverá regularizar seu imóvel pela via administrativa ou judicial cabível (registrar o inventário, registrar a escritura de compra e venda, promover a retificação de área ***etc*** ), nos termos do inciso II do art. 11 da Lei nº 13.465/2017.

Diante do exposto, indefiro o requerimento pelos motivos elencados acima e determino o seu arquivamento. Publique-se no meio oficial ou, na sua falta, nos átrios da sede da Prefeitura.

Notifique-se em outro procedimento autônomo o parcelador/empreendedor irregular para regularização do empreendimento iniciado no solo urbano municipal. (Ver modelo no item 8 deste Manual)

Cidade-UF,-------- de---------- de 2.021.

**Nome**

Prefeito Municipal/Secretário Municipal

## 2.5 DECISÃO QUE REVISA A CLASSIFICAÇÃO DE MODALIDADE (ART. 30, §3° DA LEI N° 13.465/17)

A fixação da modalidade (S ou E) pode se dar por manifestação expressa ou por inércia do Município pelo transcurso do prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Durante a tramitação do procedimento pode ser necessária a revisão da classificação de modalidade, conforme autoriza o art. 30, §3º da lei, conforme descrito a seguir.

> Art. 30 (...) § 3º A inércia do Município implica a automática fixação da modalidade de classificação da Reurb indicada pelo legitimado em seu requerimento, bem como o prosseguimento do procedimento administrativo da Reurb, sem prejuízo de futura revisão dessa classificação pelo Município, mediante estudo técnico que a justifique.

O estudo técnico a que a lei se refere pode ser, por exemplo, a conclusão do cadastro socioeconômico dos ocupantes que revele uma alteração na predominância da modalidade inicialmente fixada na instauração da REURB.

A revisão da classificação pelo Município não implica em cobrança de emolumentos ou em aplicação da gratuidade aos atos praticados nos cartórios observando a classificação anterior, mas acarreta a redistribuição da matriz de responsabilidades.

Para exemplificar, imaginemos que a REURB foi instaurada na modalidade social e somente após a emissão de certidão pelo Cartório de Imóveis o Município finaliza o cadastro de ocupantes e percebe que há predominância de ocupantes na modalidade específica.

O Município deverá revisar sua classificação, redistribuir a matriz de responsabilidade pela elaboração do PRF e pela implantação da infraestrutura essencial, mas não haverá pagamento dos emolumentos ao Oficial, porque o ato foi praticado à vista de documento que atestava a modalidade de REURB-S. (Ver Capítulo 1 sobre a classificação de modalidade).

Do mesmo modo, se a REURB era inicialmente específica e sua modalidade é alterada para social, o Oficial não será obrigado a devolver os emolumentos pela prática dos atos na vigência da modalidade específica. O Município apenas redistribuirá a matriz de responsabilidades decorrentes do PRF.

A seguir, apresenta-se modelo para o ato.

## 2.5.1 Modelo de revisão da classificação de modalidade

**REVISÃO DE CLASSIFICAÇÃO DE MODALIDADE**

Procedimento nº...../2.021

A presente regularização está em trâmite sob a regência da modalidade (social ou específica, escolher uma das modalidades). No entanto, após a finalização do cadastro de ocupantes mencionado às ff. xxx a xxx deste procedimento verificou-se que a predominância do núcleo é, de fato, (social ou específica, escolher uma das modalidades).

Considerando que o cadastramento se equipara ao estudo técnico mencionado no art. 30, §3º da Lei nº 13.465/17 reviso a classificação deste procedimento para a modalidade xxxxxx, redistribuindo a matriz de responsabilidade da seguinte maneira:

(Escolher as opções que adaptem melhor à REURB do Municipio)[7]

1. **REURB-E, sobre área privada ou pública:** será custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados (art. 33, II, da Lei nº 13.465/17, com redação mantida pela Lei nº 14.118/2021).
2. **REURB-E sobre áreas públicas:** O Município procedera à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários, em razão do interesse público. (art. 33, III, da Lei nº 13.465/17, com redação mantida pela Lei nº 14.118/2021).
3. **REURB-E sobre área privada ou sem registro anterior:** O Município custeará o PRF e a implantação infraestrutura essencial, com posterior cobrança dos beneficiários, considerando sua competência constitucional na promoção do

7. Até o encerramento da edição deste Manual, o site do Planalto não havia atualizado a redação da Lei nº 13.465/17 com o texto da Lei nº 14.118/2021. Mantinha parte do texto original, parte do texto da MP nº 996/2020 e parte da Lei nº 14.118/2021, razão pela qual o entendimento exposto acima apenas se dá com a comparação entre o texto original e a referida Lei 14.118/2021.

"adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano" (art. 30, VIII, CF/88).

4. **REURB-S, sobre área privada, sem registro ou pública:** O Município custeará o PRF e a implantação da infraestrutura essencial, provocando a concessionária ou a permissionária de serviços públicos para elaborar o termo de compromisso e o cronograma físico. (art. 33, §1º, I da Lei nº 13.4658/17 com a redação alterada pela Lei nº 14.118/21 c/c o art. 30, §4º do Decreto nº 9.310/18).
5. **REURB-S, sobre área privada, sem registro ou pública:** A Lei nº 14.118/2021 também outorgou aos beneficiários ou legitimados a faculdade de assumirem os custos dos projetos e dos demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial, o que será aplicado nesta regularização. (art. 33, §2º da Lei nº 13.465/17)

Quanto às unidades edificadas na faixa de 15 (quinze) metros ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, aplica-se o art. 65, §2º da Lei nº 12.651/12, que proíbe a permanência de construções de ocupantes classificados como REURB-E.

Dê-se ciência ao legitimado.

Cidade-UF,--------- de---------de 2.021.

**Nome**

**Prefeito Municipal/Secretário Municipal**

## 2.6 CERTIFICAÇÕES E DECLARAÇÕES COMUNS DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

Durante a tramitação do procedimento, será preciso certificar o acontecimento de algumas etapas, tais como a intimação de algum interessado, o transcurso de prazo de impugnação, a publicação de alguma decisão para fins de eficácia; a juntada de novos documentos *etc.*

A seguir, apresentam-se alguns modelos desse documento.

Algumas podem ser, inclusive, certificações padrão feitas por carimbo no próprio procedimento.

A lei não traz a obrigatoriedade de certificar acontecimentos ou fatos no procedimento e, inclusive, estimula a desburocratização para evitar o engessamento da REURB. No entanto, alguns atos merecem publicidade ou materialização e, por isso, sugerem-se os modelos abaixo.

### 2.6.1 Modelo de certificação de cumprimento de diligência

**CERTIFICO** que INTIMEI o legitimado da decisão de folhas---------- (indicar se pessoalmente, se por carta, se foi vista com carga ao MP e à Defensoria Pública), no dia _____/_____/_____ para que providencie o cumprimento das diligências elencadas às folhas--------, no prazo de----------dias. Cidade-MG, _____/____ 201__. Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

### 2.6.2 Modelo de certificação de publicação de ato praticado ou decisão

**CERTIFICO** que PUBLIQUEI a decisão/ato de folhas--------, nos átrios da sede desta Prefeitura, conforme comprovante que se segue. Cidade-MG, __/__/201__. Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

### 2.6.3 Modelo de certificação de transcurso de prazo

**CERTIFICO** que transcorreu o prazo de 30 (trinta) dias sem apresentação de impugnação à demarcação urbanística ou ao procedimento administrativo do art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017 pelos titulares de direito real na matrícula---------- (nome e CPF); pelos confrontantes da área demarcada constantes das matrículas ----------; pela União, pelo Estado e por eventuais interessados nominados ou genericamente citados no edital de intimação. Cidade-MG, __/__/2.021. Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

### 2.6.4 Modelo de certificação de abertura de procedimento extrajudicial de composição de conflito

**CERTIFICO** que extrai cópia da impugnação e da decisão saneadora, abrindo novo procedimento extrajudicial de composição de conflitos em apenso a este procedimento. Cidade-MG,_____/_____/202__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

**CERTIFICO** que fiz juntar o termo final de acordo (ou o termo final de mediação sem acordo) decorrente do procedimento extrajudicial de composição de conflitos nº---/2.021. Cidade-MG, _____/_____/202__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

### 2.6.5 Modelo de certificação de juntada de documentos

**CERTIFICO** que recebi os documentos abaixo elencados em _____/_____/202__, fazendo-os juntar na ordem que se seguem.

_____
_____
_____
_____
_____
_____ Cidade-MG,____/____/202__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino. _____

### 2.6.6 Modelo de certificação de erro encontrado no procedimento e da notícia do saneamento

**CERTIFICO** que verifiquei constar erro na lista de ocupantes. A unidade de Lote ____, Quadra _____ foi atribuída ao ocupante de nome: _____ quando, na verdade, deveria ter sido atribuído ao ocupante de nome: _____. Ambos os ocupantes foram notificados do erro e anuíram com a retificação do procedimento às folhas _____. Emiti em _____/_____/_____ nova CRF titulatória

indicando o erro e novos títulos de Legitimação Fundiária (ou de Legitimação de Posse). Dou fé. Cidade-MG,____/____/202__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino.

**CERTIFICO** que verifiquei constar erro no levantamento georreferenciado referente à unidade de Lote ____, Quadra _____. O ocupante da unidade foi notificado do erro e anuiu com a retificação do procedimento, conforme às folhas _____. Emiti em _____/_____/_____ nova CRF com a descrição correta da unidade, titulatória indicando o erro para retificação a ser promovida perante o Cartório de Registro de Imóveis. Dou fé. Cidade-MG,____/____/202__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino.

## 2.6.7 Modelo de certificação de erro ou pendência encontrado no PRF

**CERTIFICO** que conferi o Projeto de Regularização Fundiária e encontrei as seguintes pendências assinaladas abaixo, conforme art. 30 e seguintes do Decreto nº 9.310/18 e tendo como parâmetro o grau de complexidade da REURB objeto de análise:

( ) ausência de levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; Caso haja erro, descrever o erro: ____

_____

( ) ausência de planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível; Caso haja erro, descrever o erro: _____

_____

( ) ausência de estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de projeto urbanístico; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de memorial descritivo; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de estudo técnico ambiental, quando for o caso; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico; Caso haja erro, descrever o erro: _____

**Documentos ausentes ou com defeito a ser sanado no Projeto Urbanístico assinalados abaixo, conforme art. 31 do Decreto nº 9.310/18 e de acordo com o grau de complexidade da REURB objeto de análise:**

( ) ausência de indicação das áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver; Caso haja erro, descrever o erro: _____

_____

( ) ausência de indicação das unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação, quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação dos logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver; Caso haja erro, descrever o erro: ____

_____

( ) ausência de indicação das áreas já usucapidas; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das medidas de adequação para correção das desconformidades; Caso haja erro, descrever o erro: _____

_____

( ) ausência de indicação das medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações; Caso haja erro, descrever o erro: _____

_____

( ) ausência de indicação das as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; Caso haja erro, descrever o erro: _____

_____

**Documentos ausentes ou com defeito a ser sanado no Memorial Descritivo assinalados abaixo, conforme art. 32 do Decreto nº 9.310/18 e de acordo com o grau de complexidade da REURB objeto de análise:**

( ) ausência de indicação da descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação da descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação da enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (se tiver condomínio a ser regularizado junto com o parcelamento na mesma oportunidade). Caso haja erro, descrever o erro: _____

**Erros constantes na escolha da titulação final e do direito real outorgado:**

O ocupante (nome do ocupante) já é proprietário de outro imóvel registrado no cartório de imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse (caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior)

O ocupante (nome do ocupante) já foi beneficiado em outra regularização fundiária anterior devidamente registrada no cartório de imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse (caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior)

O Ocupante (nome do ocupante) é foreiro de outro imóvel no cartório de registro de imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse (caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior)

Dou fé. Cidade-MG,____/____/2021.__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino.

## 2.6.8 Modelo de aprovação do PRF

**APROVO** o Projeto de Regularização Fundiária apresentado às folhas _____ com as devidas correções apresentadas às folhas _____. Segue definição de Responsáveis, conforme art. 35 do Decreto nº 9.310/18:

I – implantação dos sistemas viários. Responsável: _____

II – implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso: Responsável:_____

III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e daquelas indicadas no estudo técnico ambiental: Responsável:_____. Dou fé. Cidade-MG, ____/____/201__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino.

### 2.6.9 Modelo de declaração de ausência de classificação de modalidade

**DECLARAÇÃO**

Declaro, para fins do artigo 30, §3º da Lei nº 13.465/17 e 23, §3º do Decreto nº 9.310/18, que não foi realizada a classificação da modalidade de REURB referente ao Requerimento sob o protocolo nº _____, datado de _____/_____/_____. O Referido requerimento indicou a modalidade de REURB-S. Nome do servidor, matrícula do servidor. Data e assinatura.

## 2.7 NOTIFICAÇÕES

A notificação é fase do processamento administrativo em que o Município dá ciência a eventuais interessados sobre o processamento da REURB perante o Município e pode ser feita pessoalmente, por carta com Aviso de Recebimento, pelo Cartório de Títulos e Documentos e, em caso de notificados não identificados, não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, por edital.

A notificação realizada pelo Cartório de Imóveis é subsidiária, ou seja, quando em razão da qualificação da CRF percebe-se que algum titular de direito não foi notificado. Neste caso, o Município poderá fazer a notificação ou solicitar ao Oficial que o faça, conforme art. 46, §2º da Lei nº 13.465/17.

A fase de notificação assegura ao Município a prerrogativa de outorgar a legitimação fundiária (LF) ou a legitimação de posse (LP), transferindo o imóvel de uma titularidade (pública ou privada) para outra titularidade, ou seja, o imóvel passa a ser de propriedade do ocupante com o registro da LF ou a partir da conversão da LP em propriedade.

A notificação faz parte dos ritos de processamento de uma regularização imobiliária e sobre o tema remeto o leitor para o Capítulo 1.

Essa fase, portanto, é exigida no rito da demarcação urbanística, no rito do art. 31 da Lei nº 13.465/17 e, no rito do art. 69 da Lei nº 13.465/17 empregado numa REURB (S ou E) para parcelar o solo de núcleo consolidado anteriormente a 19/12/1979, na abertura de matrícula de imóvel público (art. 195-A da Lei nº 6.015/73). Na especialização de fração ideal não há notificação, porque essa etapa foi cumprida dentro do procedimento de REURB que antecede a especialização da fração ideal (art. 45 da Lei nº 13.465/17)

A REURB-I ou inominada, como já foi reiteradamente explicado no Manual nos Capítulos 1 e 5, não é modalidade de REURB, mas um rito de processamento. E, a depender de quem utiliza o rito, a notificação não foi exigida na lei como, por exemplo, na hipótese de o interessado comparecer diretamente no Cartório de Imóveis munido dos documentos elencados no art. 69 da referida lei, o registro do parcelamento do solo será realizado independente de notificação. O resultado alcançado pelo interessado é somente a abertura de matrícula para os lotes/unidades decorrentes do parcelamento.

Na hipótese de ser uma REURB (S ou E) devidamente instaurada e que adote o processamento pelo art. 69 da lei, é necessária a notificação dos titulares de direitos reais das matrículas atingidas, dos confrontantes, responsável pelo parcelamento do solo e eventuais terceiros interessados, porque haverá outorga de titulação aos ocupantes por legitimação fundiária ou de posse.

O prazo para impugnação é de 30 (trinta) dias contado da data de recebimento da notificação. No caso do edital, o prazo de 30 (trinta) dias inicia-se após o transcurso de 10 (dez) dias da publicação.

> Art. 85. As intimações e notificações previstas neste Decreto serão feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por

> meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do intimado ou notificado.
>
> Parágrafo único. Se o destinatário se recusar a receber ou a dar recibo, ou se o seu paradeiro for desconhecido, o oficial competente certificará a circunstância e a intimação ou a notificação será feita por edital e a contagem do prazo terá início dez dias após a última publicação.

A lei federal ainda consigna a necessidade de notificação do proprietário, de titulares de direitos reais nas matrículas atingidas pela REURB e dos confrontantes no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, sendo considerada perfeita, quando a carta for entregue no referido endereço. (§ 4º do art. 31 da Lei nº 13.465/2017; §4º do art. 24 do Decreto nº 9.310/2018).

A lei e o decreto elencam os principais interessados, quais sejam:

- ✓ o titular da matrícula/transcrição de origem responsável pela formação do núcleo urbano informal;
- ✓ o titular da matrícula/transcrição confrontante;
- ✓ o titular de outros direitos reais na matrícula/transcrição de origem do responsável pela formação do núcleo urbano informal ou na matrícula/transcrição confrontante (titulares de usufruto, de hipoteca, de servidão etc.);
- ✓ os proprietários não responsáveis pela formação do núcleo informal, que são proprietários de matrículas existentes no perímetro interno da REURB, como no caso de áreas já registradas e oriundas de processo de usucapião[8];
- ✓ terceiros interessados (confrontantes posseiros, por exemplo).

Atentar que titular de direito real não é somente o proprietário da matrícula, mas também envolve o credor de outro direito real registrado como aqueles elencados no art. 1.225 do CC/02.

8. Ver art. art. 36, V da Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017) e art. 31, VI do Decreto nº 9.310/2018. (BRASIL, 2018).

Segue abaixo os dispositivos legais da lei e do decreto sobre a notificação.

> Lei nº 13.465/2017
>
> Art. 20. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.
>
> Art. 31. Instaurada a Reurb, o Município deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.
>
> § 1º Tratando-se de imóveis públicos ou privados, caberá aos Municípios notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. (BRASIL, 2017).
>
> Decreto nº 9.310/2018
>
> Art. 13. O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para, que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.
>
> Art. 24. Instaurada a Reurb, o Município ou o Distrito Federal deverá proceder às buscas necessárias para determinar a titularidade do domínio dos imóveis onde está situado o núcleo urbano informal a ser regularizado.
>
> § 1º Caberá ao Poder Público municipal ou distrital notificar os titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. (BRASIL, 2018).

Em relação à necessidade de notificação, faz-se a devida separação entre matrícula ou registro em livro de transcrição de origem do núcleo daquelas que são imóveis regulares dentro do perímetro objeto da regularização. Ambas são consideradas

matrículas atingidas, mas o tratamento dado a elas deve ser diferenciado, conforme justificativas a seguir.

### 2.7.1 Notificação dos titulares de direitos reais de matrícula/transcrição regular no perímetro do núcleo

Essas matrículas ou transcrições indicam proprietários e/ou titulares de direitos reais com unidades regulares dentro do perímetro da REURB/demarcação. A necessidade de notificá-los ou não é extraída a partir do resultado pretendido pelo Município em relação à alteração objetiva do imóvel, tendo em vista que não há necessidade de realizar a titulação. Repare que a imagem a seguir indica com um "triângulo" as unidades dentro do núcleo que conseguiram regularizar seu imóvel, ou seja, há matrícula própria para a unidade indicada.

*Fonte: Google Earth. Virginópolis-MG.*

✓ Se o Município pretende ver a abertura de nova matrícula com os dados georreferenciados obtida na elaboração

do PRF, deverá notificar os titulares de direitos reais dessas três matrículas regulares no núcleo informal;

- ✓ Se o Município não deseja abrir nova matrícula com a descrição georreferenciada obtida na elaboração do PRF, ficará dispensado de notificar os referidos proprietários, informando ao Cartório de Imóveis para que a matrícula seja mantida;
- ✓ Se um desses titulares de direitos reais das matrículas, embora notificado, apresentar impugnação sem solução administrativa do conflito, o Município ainda assim poderá levar a CRF para registro, informando ao Cartório de Imóveis que não deve ser aberta matrícula do proprietário impugnante, mantendo-se vigente a matrícula primitiva.

### 2.7.2 Notificação dos titulares de direitos reais da matrícula de origem do núcleo

Há necessidade de notificar quem figura como titular de direito real na matrícula ou registro em livro de transcrição que deu origem ao núcleo, porque é dessa matrícula/transcrição que se destacará área para a abertura da matrícula matriz onde é parcelado o solo e outorgada a propriedade ou outro direito real ao ocupante. E, se não for localizada origem registral? Notifica-se quem é o posseiro responsável pelo parcelamento! Analisemos a seguir alguns casos concretos.

- ✓ A matrícula/transcrição que deu origem ao bairro/cidade/núcleo é rural ou urbana e consta como proprietário José da Silva, tem uma hipoteca cedular em favor do Banco do Brasil, uma penhora registrada e uma servidão. Quem será notificado? José da Silva, o Banco do Brasil, o juízo que emanou a ordem de penhora e o proprietário do imóvel dominante indicado na servidão. Ao registrar a CRF, Oficial irá destacar área desta matrícula para abrir a matrícula matriz da REURB, parcelar o solo, registrar a

titulação aos ocupantes. O objetivo é transmitir aos ocupantes uma unidade livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames e, para tanto, deve-se obter a anuência expressa ou tácita dos titulares de direitos reais presentes na matrícula de origem;

- ✓ Proprietário que tem unidade uma unidade urbana de frente para o logradouro e os fundos da casa em área rural. Geralmente, o proprietário constrói a casa para frente do logradouro e o "quintal" fica anexado ao restante da gleba rural que pertence a ele. A unidade urbana que será regularizada na REURB atinge apenas parte dessa matrícula qualificada como rural. Nesse caso, deve-se notificar o proprietário da matrícula. O (a) Oficial (a) do cartório de imóveis ao registrar a CRF averbará o destaque parcial de área na matrícula qualificada como rural sem apurar remanescente e abrirá a matrícula urbana em nome desse mesmo proprietário, evitando a duplicidade de matrículas. Não é necessário titular o proprietário novamente, porque a origem do seu imóvel estava na matrícula onde ele figurava como proprietário.

### 2.7.3 Notificação de confrontante do núcleo

O Município ao definir o perímetro da regularização deverá buscar o nome completo e, se for possível, os dados pessoais daqueles que possuem imóveis na divisa do núcleo.

Devem ser notificados os proprietários e titulares de outros direitos reais constantes da matrícula/transcrição e eventuais posseiros, estes na qualidade de terceiros interessados.

A matrícula em condomínio geral que contenha condomínio *pro diviso,* ou seja, cada condômino já ocupa faticamente parte do território descrito na matrícula autoriza a notificação do condômino que possua a divisa direta com o núcleo, dispensando a notificação dos demais condôminos.

### 2.7.4 Notificação da União e do Estado

Atentar que a União e o Estado somente serão notificados na qualidade de titular de direito real no perímetro interno da área a ser regularizada ou na qualidade de confrontante, se for localizado direito real devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis em nome do Estado ou da União.

A União sempre será notificada nas situações descritas, a seguir, independente de existência de matrícula, conforme art. 20 da CRFB/1988:

> Art. 20. São bens da União:
>
> I – os que atualmente lhe pertencem e os que lhe vierem a ser atribuídos;
>
> II – as terras devolutas indispensáveis à defesa das fronteiras, das fortificações e construções militares, das vias federais de comunicação e à preservação ambiental, definidas em lei;
>
> III – os lagos, rios e quaisquer correntes de água em terrenos de seu domínio, ou que banhem mais de um Estado, sirvam de limites com outros países, ou se estendam a território estrangeiro ou dele provenham, bem como os terrenos marginais e as praias fluviais;
>
> IV as ilhas fluviais e lacustres nas zonas limítrofes com outros países; as praias marítimas; as ilhas oceânicas e as costeiras, excluídas, destas, as que contenham a sede de Municípios, exceto aquelas áreas afetadas ao serviço público e a unidade ambiental federal, e as referidas no art. 26, II; (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 46, de 2005)
>
> V – os recursos naturais da plataforma continental e da zona econômica exclusiva;
>
> VI – o mar territorial;
>
> VII – os terrenos de marinha e seus acrescidos;
>
> VIII – os potenciais de energia hidráulica;
>
> IX – os recursos minerais, inclusive os do subsolo;
>
> X – as cavidades naturais subterrâneas e os sítios arqueológicos e pré-históricos;
>
> XI – as terras tradicionalmente ocupadas pelos índios. (BRASIL, 1988).

No caso dos Estados, deve-se buscar a referência na Constituição de cada Estado. Em Minas Gerais (1989), por exemplo, o

art. 12 da Constituição define os bens do Estado e será notificado quando:

> Art. 12 – Formam o domínio público patrimonial do Estado os seus bens móveis e imóveis, os seus direitos e os rendimentos das atividades e serviços de sua competência.
>
> Parágrafo único – Incluem-se entre os bens do Estado:
>
> I – as águas superficiais ou subterrâneas, fluentes, emergentes e em depósito, salvo, neste caso, na forma da lei federal, as decorrentes de obra da União;
>
> II – as ilhas fluviais e lacustres não pertencentes à União;
>
> III – os lagos em terreno de seu domínio e os rios que em seu território têm nascente e foz, salvo os de domínio da União;
>
> IV – as terras devolutas não compreendidas entre as da União. (BRASIL, 1989).

Destaca-se, a seguir, o conceito de imóvel público devoluto prevalente na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, na medida em que será comum a inexistência de matrícula para a área a ser regularizada ou para os imóveis dos confrontantes da área objeto da REURB.

O entendimento que prevalece é o de que a ausência de matrícula não induz à qualificação como área devoluta ou pública, competindo ao Poder Público o ônus de provar a natureza pública do imóvel, conforme o julgado exemplificativo, a seguir.

> EMENTA: REEXAME NECESSÁRIO – APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DE USUCAPIÃO – AÇÃO REIVINDICATÓRIA – JULGAMENTO SIMULTÂNEO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA – ART. 550, CÓDIGO CIVIL DE 1916 – QUALIDADE DE TERRAS DEVOLUTAS – NÃO COMPROVAÇÃO – REQUISITOS LEGAIS ATENDIDOS – SOMA DA POSSE DOS ANTECESSORES – AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE ANTERIOR À DECLARAÇÃO DE INCAPACIDADE CIVIL. PEDIDO REINVIDICATÓRIO – USUCAPIÃO COMO MATÉRIA DE DEFESA – SÚMULA 237, STF – IMPROCEDÊNCIA.
>
> – A comprovação de que o bem usucapiendo é constituído por terras devolutas cabe ao ente público, certo que a "ausência de transcrição no Ofício Imobiliário não induz a presunção de que o imóvel se inclui no rol das terras devolutas; o Estado deve provar

> essa alegação." (AgRg no Ag 514.921/MG, Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 17/11/2005, DJ 05/12/2005, p. 317).
>
> – Não comprovada a qualidade de terra devoluta do imóvel usucapiendo, não há qualquer impedimento de que a sua propriedade seja adquirida pela parte Autora. [...] Relator(a): Des.(a) Ana Paula Caixeta. Data de Julgamento: 31/03/2016. Data da publicação da súmula: 06/04/2016. Reexame Necessário-Cv 1.0278.05.000281-7/001. (MINAS GERAIS, 2005)

Sobre o mesmo tema, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2006), prelecionam:

> Somente os direitos reais que recaiam em coisas usucapíveis poderão ser este modo de aquisição originário (seja a título de propriedade, servidão, enfiteuse, usufruto, uso e habitação). Certos bens são inusucapíveis, como os que estão fora do comércio. Assim, bens públicos de qualquer natureza são insuscetíveis de usucapião (CF, arts. 183, §3º e 191, parágrafo único). [...] A outro giro, decisórios recentes permitem a usucapião das terras que ainda não foram registradas em nome de alguém. São reputadas res nullius (coisa de ninguém) ou terras adéspotas; portanto, bens excluídos da propriedade pública e apropriáveis pelo particular. Caberá ao Poder Público elidir a presunção relativa, provando que o bem em questão sofreu processo discriminatório – judicial ou administrativo -, antes de o particular haurir o prazo da usucapião (Lei nº 6.383/76). (FARIAS; ROSENVALD, 2006, p. 269).

É pela ação discriminatória que o Poder Público fará a separação entre as terras de propriedade pública e as terras pertencentes a particulares. Sobre o tema, remete-se o leitor para o Capítulo 6 sobre abertura de matrícula para imóvel público municipal.

Por outro lado, a doutrina minoritária publicista entende que a propriedade desprovida de registro imobiliário é devoluta e, por isso, não ingressaria no domínio privado por meio de usucapião ou de regularização fundiária, por exemplo.

Assim, não havendo previsão legal de notificação da União e do Estado no procedimento de regularização fundiária, mister entender que sua notificação é excepcional e apenas nos casos em que se tratar de presença de imóvel público do ente na área a ser

regularizada ou na qualidade de confrontante. A simples ausência de matrícula ou de transcrição não enseja, por si só, a notificação dos demais entes públicos, por prevalecer o entendimento jurisprudencial de que não se trata de imóvel devoluto.

No caso de ser necessária a notificação da União e do Estado, entende-se que devem ser remetidos os documentos existentes para instruir a notificação e facilitar a manifestação de anuência pelos entes. O uso da notificação simplificada (art. 20, §5º da Lei nº 13.465/2017 e §§2º e 3º do art. 44 do Decreto nº 9.310/2018) pode acarretar a impossibilidade momentânea de manifestação do ente público ou até mesmo impedir a conclusão da REURB.

A Secretaria de Patrimônio da União, inclusive, já desenvolveu uma plataforma de notificação digital para que o interessado obtenha a declaração de anuência para fins de usucapião judicial e extrajudicial e nada impede que desenvolva ferramenta semelhante para os casos de regularização fundiária.[9]

Se houver muitos documentos anexados ao procedimento, pode-se enviar um CD ou *pendrive* com um arquivo PDF dos documentos, tais como mapas e memoriais descritivos ou, ainda, criar permissão de acesso aos documentos digitalizados no *Google Drive*.

Também, é salutar a indicação precisa na notificação do trecho no qual, em tese, se evidencia o interesse público que ensejou a notificação, até mesmo para definir o perímetro de eventual impugnação do ente. Se o interesse do ente público se referir a apenas parte da área, a impugnação não poderá versar sobre a integralidade do perímetro a ser regularizado, sob pena de configuração do abuso de defesa caracterizada na desproporcionalidade entre a defesa do patrimônio público e a concretização do direito social à moradia.

9. Para obter declaração de domínio de imóvel da união para fins de usucapião, o interessado deve acessar o site: http://www.patrimoniodetodos.gov.br, consultar o *link* de Requerimentos Diversos, e depois no *link* Obter Declaração de Domínio de Imóvel da União.

Quando o núcleo está sob o imóvel de titularidade pública do Estado assim se dá o processamento da REURB, em síntese:

- ✓ O Estado solicita a instauração da REURB ou o Município instaura de ofício ou, ainda, o Município recebe o pedido ofertado por outro legitimado;
- ✓ Município instaura a REURB, de ofício ou a requerimento;
- ✓ Classifica a modalidade dos ocupantes;
- ✓ Notifica o Estado, caso não tenha sido o requerente da REURB. Uma vez notificado o Estado poderá:
  - a) Escolher a titulação e o direito real a ser outorgado, podendo fazer uso da LF (art. 16, §4º do Decreto), compra e venda, doação, a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, entre outros. Apenas não poderá outorgar a legitimação de posse, por expressa proibição legal.
  - b) Ficar silente. Neste caso, o Município está autorizado a fazer uso da legitimação fundiária, caso o núcleo seja existente anteriormente a 22/12/2016. Os ocupantes enquadrados como REURB-S e que possuírem as restrições do art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17 ou núcleos que surgiram após o referido marco temporal somente poderão ser titulados pelo Estado. O Estado também poderá doar os imóveis ao Município e este poderá fazer a finalização da titulação em REURB.

Reforce-se que o transcurso do prazo sem impugnação por parte do Estado importa em anuência e o Município está autorizado a prosseguir a REURB expedindo, inclusive, a legitimação fundiária para os ocupantes de área titularizada pelo Estado. (art. 31, §6º da Lei nº 13.465/17)

Para a União, todavia, a lei fixou consequência diversa, ou seja, a notificação inicia o procedimento de regularização descrito na Portaria nº 2.826/2020 expedida pelo Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados/Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, editado em consonância com o art. 83 e 90 da Lei nº 13.465/17 a seguir transcritos.

> Art. 83. Os procedimentos para a Reurb promovida em áreas de domínio da União serão regulamentados em ato específico da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), sem prejuízo da eventual adoção de procedimentos e instrumentos previstos para a Reurb.
>
> Art. 90. Ficam a União, suas autarquias e fundações autorizadas a transferir aos Estados, aos Municípios e ao Distrito Federal as áreas públicas federais ocupadas por núcleos urbanos informais, para que promovam a Reurb nos termos desta Lei, observado o regulamento quando se tratar de imóveis de titularidade de fundos.

A referida portaria previu como se dará a REURB em áreas da União. Seguem informações extraídas da referida portaria:

**1. Imóveis que podem ser objeto de REURB:**

**1.1** Os que estão sob gestão da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União – SPU e os imóveis provenientes de entidades federais extintas ou cuja gestão tenha sido transferida para a SPU na forma da lei. (art. 2º). Dentre eles, a portaria subdivide esses bens em grupos (art. 3º):

- ✓ Grupo 1: Imóveis individuais cadastrados na SPU e com matrículas individualizadas correspondentes aos cadastros;
- ✓ Grupo 2: Imóveis individuais cadastrados na SPU e sem matrículas individualizadas correspondentes aos cadastros;
- ✓ Grupo 3: Áreas cadastradas na SPU sem matrículas correspondentes ou com matrículas, e

cujos parcelamentos e aberturas de matrículas individualizadas encontram-se pendentes; e

✓ Grupo 4: Imóveis não cadastrados na SPU

**1.2** Imóveis de Terreno de marinha e seus acrescidos em qualquer dos grupos acima desde que (art. 17):

✓ fora da faixa de segurança (art. 17, *caput*)

✓ fora da faixa de fronteira (art. 17, *caput*)

✓ não estejam localizados em áreas de preservação permanente: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas; (art. 17, *caput* c/c art. 8º da Lei nº 13.240/15)

✓ não estejam localizados em áreas em que seja vedado o parcelamento do solo, na forma do art. 3º e do inciso I do caput do art. 13 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979: (art. 17, *caput* c/c art. 8º da Lei nº 13.240/15)

a) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

e) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

f) quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal.

**2. Formas de Fazer REURB em imóveis da União: (art. 4º)**

**2.1 Forma Direta:** a SPU é a responsável pelas ações necessárias à titulação ao(s) ocupante(s);

**2.2 Forma Indireta:** a SPU delega de forma expressa a um agente intermediário (legitimado) as ações necessárias à titulação do(s) ocupante(s). **MODO:** por formalização contratual com base nos instrumentos previstos na legislação patrimonial ou Acordos de cooperação técnica ou instrumentos congêneres; Recebe a obrigação de divulgar a informação de que a regularização fundiária ocorreu em área da União, com o apoio do Governo Federal. (art. 18)

**3. Se o Município notifica a União em REURB: (art. 12)**

- a SPU deverá levantar as informações cadastrais relativas à área com fins a determinar a situação dominial do imóvel;
- A SPU deverá informar o Município que a REURB nas áreas da União somente poderá ser feita mediante celebração de acordo de cooperação técnica, ou de instrumento congênere, ou ainda, por meio da transferência formal da área ao Município;
- Nos casos em que o Município não tiver interesse na celebração de ACT ou na transferência formal da área, a SPU deverá impugnar o processo de REURB;
- A SPU deverá solicitar ao Município os documentos previstos no inciso II do art. 35 da lei 13.465/2017 (planta de sobreposição/mosaico registral)
- A titulação dos beneficiários de baixa renda poderá ser feita por meio da legitimação fundiária.

- Para que o Município possa expedir LF: dever firmar acordo de cooperação técnica ou de instrumento congênere, dispensada a necessidade de doação do imóvel para o Município.
- Nos casos em que não for possível a titulação via legitimação fundiária abre-se as matrículas em nome da União. (ocupação após 22/12/2016 ou se incidir nas restrições da LF para REURB-S)
- União pode doar o imóvel para o Município desde que a eventual arrecadação com venda onerosa das unidades seja aplicada na infraestrutura, equipamentos básicos ou de outras melhorias necessárias ao desenvolvimento do projeto; (art. 31, §3º da Lei 9.636/98
- Imóveis sem parcelamento do solo e sem registro (grupos 3 e 4) podem ser objeto de legitimação fundiária, desde que observado o marco temporal (22/12/2016).

4. **Classificação de Modalidade: (art. 5º)**

I – REURB de Interesse Social (REURB-S):

– ocupante com renda familiar mensal de até 05 salários mínimos;

– não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural;

II – REURB de Interesse Específico (REURB-E), destinada aos ocupantes que não se enquadrem em REURB-S.

5. **Cadastro de Ocupantes:** serão considerados ocupantes regulares aqueles que comprovarem efetiva ocupação e a existência de vínculo com a SPU, com órgãos extintos ou aqueles cujo patrimônio seja gerido pela SPU, na forma das legislações patrimonial e/ou específicas. (art. 7º)

✓ Admite-se a utilização da cadeia sucessória que remonte ao ocupante que estabeleceu o vínculo

inicial com a SPU, com os órgãos extintos ou aqueles cujo patrimônio seja gerido pela SPU.

- ✓ Aplicam-se aos ocupantes dos imóveis da União, oriundos da extinta Rede Ferroviária Federal S/A – RFFSA, cujas ocupações tenham se dado por meio dos instrumentos previstos na Instrução Normativa SPU nº 01 de 13 de maio de 2010.
- ✓ Não exime o adquirente original e, se for o caso, o sucessor autorizado e o terceiro ocupante de responder por possíveis débitos em aberto na SPU.

**6. Registro do Parcelamento do Solo:**

**6.1 Reurb da Forma Indireta (pelo Legitimado):** Após o registro do parcelamento do solo, a SPU fará cadastro dos imóveis para fins de controle patrimonial e receberá a listagem de ocupantes vinculados à unidade para análise. (art. 6º)

**6.2 Abertura de Matrícula diretamente pela SPU:** (art. 10 da portaria e art. 88 da Lei nº 13.465/17)

- ✓ Planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), condicionados à apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), quando for o caso;
- ✓ Ato de discriminação administrativa do imóvel da União para fins de REURB-S, a ser expedido pela SPU.
- ✓ O ato de discriminação deverá ser emitido pelo Superintendente do Patrimônio da União nos Estados e no Distrito Federal, fazendo constar o título aquisitivo do imóvel e tendo como anexo a documentação inerente à respectiva forma de

aquisição, nos termos da Instrução Normativa SPU nº 22/2017, ou normativo que vier a substituí-la.

**7. Titulações Disponíveis:**

**7.1 EM REURB-S: (art. 8º)**

- ✓ Concessão de uso especial para fins de moradia – CUEM, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001, da Lei nº 9.636/1998, e da Lei nº 10.257/2001;
- ✓ Autorização de uso para comércio, nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220/2001;
- ✓ Concessão de direito real de uso – CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 11.952/2009 e da Lei nº 9.636/1998;
- ✓ Cessão, nos termos do Decreto-Lei nº 9.760/1946 e da Lei nº 9.636/1998, na seguinte modalidade: sob regime de Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 9.636/1998 e da Lei nº 10.257/2001;
- ✓ Doação, nos termos da Lei nº 9.636/1998; e
- ✓ Certidão de Autorização de Transferência para fins de REURB de Interesse Social – CAT-REURB-S, nos termos do art. 86 da Lei nº 13.465/2017

Será concedida de forma GRATUITA quando: (art. 9º)

a) Para os imóveis do Grupo 1 e 2 – há parcelamento do solo concluído com ou sem matrícula aberta;
b) A transferência pode ser de domínio pleno ou de CDRU transferível aos herdeiros por sucessão legítima ou testamentária;
c) Ocupantes que utilizem o imóvel até 22/12/2016 para fins de moradia e estejam isentos do pagamento de qualquer valor;
d) Ocupante com renda familiar de até 5 salários-mínimos;

e) Ocupante não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural;

f) O documento pode ser solicitado individualmente pelo ocupante no sítio eletrônico da SPU ou por iniciativa da SPU;

g) Será concedida uma única vez por beneficiário;

h) Independe de avaliação prévia do imóvel;

i) Independe de prévia autorização legislativa;

j) Independe de Portaria autorizativa;

k) Será aposta restrição para venda pelo prazo de 05 (cinco) anos;

l) O título é hábil ao registro (art. 87 da Lei nº 13.465/17)

m) Tem rito do procedimento de titulação no art. 11 da portaria.

✓ Legitimação Fundiária expedida diretamente pelo Município, desde que:

a) município instaure REURB-S (art. 12, §4º)

b) faça termo de cooperação após notificar a SPU

c) os imóveis sejam do Grupo 03 e 04 (sem registro do parcelamento e sem registro)

d) ocupação existente até 22/12/2016. (art. 12, §8º)

**7.2 EM REURB-E:** pode ser em todos os imóveis dos grupos 01 a 04. (art. 13)

✓ Concessão de direito real de uso onerosa – CDRU, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967, da Lei nº 11.952/2009 e da Lei nº 9.636/1998;

✓ concessão de uso especial para fins de moradia – CUEM, nos termos da Medida Provisória nº 2.220/2001, da Lei nº 9.636/1998 e da Lei nº 10.257/2001;

✓ Autorização de uso para comércio, nos termos do art. 9º da Medida Provisória nº 2.220/2001.

✓ Venda direta (art. 14)

1. Imóveis ocupados até 22/12/2016;
2. O imóvel seja cadastrado na SPU;
3. Ocupante regularmente inscrito na SPU, admitida a contagem de tempo de ocupações anteriores por meio de cadeia de ocupação até o ocupante atual;
4. Ocupante esteja em dia com as obrigações perante a SPU;
5. Será outorgada para no máximo 2 imóveis (1 residencial e outro não residencial);
6. Autorizada mesmo que a inscrição da ocupação tenha se dado em nome do condomínio ou de associação;
7. Os beneficiários deverão assumir o custo do PRF, da infraestrutura e de eventuais compensações urbanísticas e ambientais quando os imóveis estão classificados em Grupo 03 (pendente de parcelamento do solo);
8. A venda pode ser à vista (art. 11 da lei 13.240/2015);
9. A venda pode ser parcelada: (§§4º e 5º do art. 84 da Lei nº 13.465/17)

a) Renda familiar de 05 a 10 salários-mínimos: até 240 parcelas mensais; sinal de 5% da avaliação; a parcela não pode ser inferior ao que seria devido por foro ou taxa de ocupação

b) Renda familiar superior a 10 salários-mínimos: até 120 parcelas mensais; sinal de 10% da avaliação do imóvel; a parcela não pode ser inferior ao que seria devido por foro ou taxa de ocupação.

10. O Ocupante que não quiser adquirir o imóvel será cadastrado na SPU com ocupante desde que a ocupação tenha ocorrido até 10/06/2014. (art. 108 do Decreto nº 9.310/18 e art. 9º, I da Lei nº 9.636/98)

8. **Registro da Titulação Final:** Após o registro da titulação o Oficial deve comunicar a SPU em 30 dias o número da matrícula e o número do RIP que consta do título.

### 2.7.5 A quem dirigir a notificação e como a notificação é realizada

A Lei de REURB não deixa claro que o Município poderá enviar uma notificação simplificada à semelhança daquela que ocorre no Cartório de Registro de Imóveis, quando este é o agente notificador, conforme o art. 46, §2º da Lei 13.465/2017, a seguir.

> Art. 46 § 2º As notificações serão emitidas de forma simplificada, indicando os dados de identificação do núcleo urbano a ser regularizado, sem a anexação de plantas, projetos, memoriais ou outros documentos, convidando o notificado a comparecer à sede da serventia para tomar conhecimento da CRF com a advertência de que o não comparecimento e a não apresentação de impugnação, no prazo legal, importará em anuência ao registro. (BRASIL, 2017).

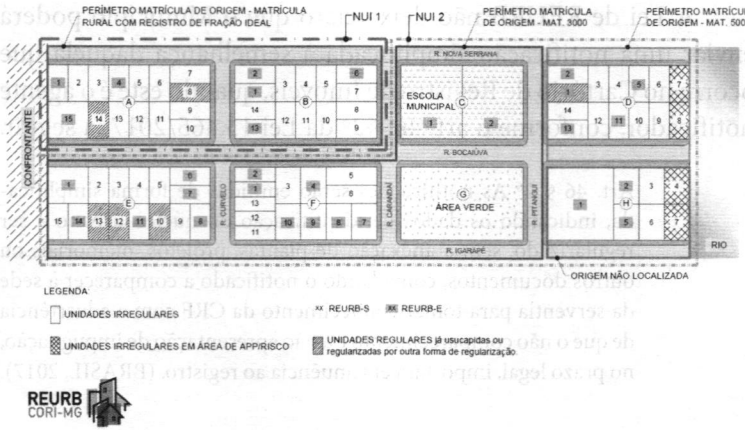
Entretanto, a conclusão é que o agente promotor da regularização fundiária também pode fazer uso desse tipo de notificação para trazer celeridade ao seu procedimento. Do contrário, os Municípios optariam por exercer o direito previsto no artigo 20, §5º da Lei nº 13.465/2017 e §§2º e 3º do art. 44 do Decreto nº 9.310/2018.

Convém mencionar que a lei federal trouxe uma distinção entre a notificação realizada no procedimento de demarcação urbanística e aquela decorrente do rito administrativo do art. 31 da Lei nº 13.465/2017, consistente na inclusão da advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB (§6º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 e §6º do art. 13 do Decreto nº 9.310/2018).

Partindo-se do pressuposto de que a eventual titulação final pode se dar por Legitimação Fundiária, de posse e por Usucapião, todas aquisições de natureza originária, a ciência de eventual perda

de direito de propriedade deve ser aposta em ambas as notificações e não apenas na notificação decorrente de demarcação urbanística prévia. A mesma advertência deve constar, inclusive, no edital de notificação previsto na lei.

Para arrematar a fase de notificação, visualizemos um núcleo fictício para identificar quem deve ser notificado no procedimento de REURB[10]:




REURB
CORI-MG

O núcleo total é retratado na figura acima é dotado de 08 (oito) quadras. Dessas quadras, duas delas denominadas de NUI 1 derivam de uma matrícula rural com registro de fração ideal (hipótese do art. 45 da lei); o NUI 2 retratado pelo traçado na cor laranja surgiu da matrícula 3.000, da matrícula 5.000 e um trecho sem registro anterior.

A quadra "A" e "E" tem como confrontantes alguns particulares posseiros; a quadra "D" e "H" possui um particular da outra margem do rio como confrontante; as demais quadras tem a rua como confrontante.

As quadras A, E, D já possuem proprietários que regularizaram o lote por meio de usucapião ou outra forma de regularização.

10. Mosaico Registral extraído do curso online **Reurb na Prática** do CORI-MG. Disponível em: https://reurb.corimg.org.

Serão notificados nessa REURB com regularização de 08 quadras:

1. Os proprietários registrados na matrícula rural, caso não sejam os requerentes da REURB;
2. Os credores de direitos reais eventualmente registrados na matrícula de fração ideal;
3. Os proprietários das unidades regularizadas nas quadras A, E e D;
4. Os proprietários constantes das matrículas 3.000 e 5.000;
5. Os credores de direitos reais eventualmente registrados nas matrículas 3.000 e 5.000;
6. Confrontantes das quadras A, E, D e H;
7. Caso os confrontantes tenham matrícula no Cartório de Imóveis, notificar eventuais credores de direitos reais presentes na matrícula.
8. Terceiros interessados e o responsável pelo parcelamento do solo sempre serão notificados, ainda que não tenham matrículas imobiliárias e isso resultará da análise do caso concreto. Alguns títulos e subtítulos estão alinhados à esquerda e outros justificados. Acho que deveria ter um padrão.

Quanto à notificação dos proprietários de matrículas regulares nas quadras A, E e D, por conveniência administrativa ou se houver impugnação do titular do imóvel, o Município poderá deixar de fazê-la, caso não tenha interesse em alterar a descrição objetiva da matrícula e tal fato deverá ser comunicado ao Cartório de Imóveis.

Registre-se que não serão expedidas notificações à União e ao Estado em razão da existência de área sem registro imobiliário.

Na subseção, a seguir, apresentam-se modelos de notificação.

## 2.7.6 Modelo de notificação dirigida ao proprietário de matrícula/responsável pelo núcleo irregular/outro titular de direito real matriculado/confrontante/ titulares de direitos reais constantes na matrícula dos confrontantes

**Ofício nºxx/(2.021)/Pref. Municipal de xxxx-UF**

Município-UF, 05 de março de 2.021.

Ao Senhor

**NOME DO NOTIFICADO**

Avenida xxxxx, nº xxxx- 11º Andar, Centro.

30.000-003. xxxxxxxx-UF.

Assunto: Notificação de abertura de procedimento administrativo de Regularização Fundiária OU Notificação da Lavratura de Auto de Demarcação Urbanística

Senhor (a) (nome do proprietário/responsável pela consolidação do núcleo irregular/confrontante/titular de direito real da matrícula confrontante ou de origem)

Informo que está em trâmite neste Município um processo administrativo para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social (ou de interesse específico), sob o nº ----------/2021, da área de ----------m², localizada no Bairro/núcleo ----------, com a descrição georreferenciada em anexo.

Vossa Senhoria é notificado em razão de ser: (escolher uma das opções abaixo)

- confrontante à área demarcada/regularizada
- titular de direito real na matrícula/transcrição de origem do núcleo
- responsável pela formação do núcleo irregular na área demarcada/regularizada
- titular de direito real na matrícula/transcrição confrontante ao perímetro do núcleo

- titular de matrícula com imóvel regular no perímetro da REURB
- terceiro interessado

**NOTIFICO-O** para que se manifeste, caso queira, no prazo de 30 dias, sob pena de a ausência de impugnação **implicar perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB**, nos termos do art. 20, §6º da Lei nº 13.465/2017, ciente que a notificação não será renovada no caso de titulação final a ser outorgada seja a de usucapião.

Os documentos referentes à demarcação urbanística (ou da regularização fundiária no rito do art. 31 da Lei) estão à disposição para consultas na sede da Prefeitura Municipal, localizada na rua ----------, nº----------, bairro----------, deste Município, onde também receberá eventual impugnação ou anuência expressa.

Atenciosamente,

**Nome**

**Secretário Municipal/Prefeito Municipal**

## 2.7.7 Modelo de notificação para a União

**Ofício nº ----------/202-----/Pref. Municipal de xxxx-UF.**

Município-UF, 05 de março de 2021.

Ao Senhor Superintendente Superintendência do Patrimônio da União em (Estado) – UF

**NOME DO SUPERINTENDENTE**

Avenida xxxx, nº xxxx- 11º Andar, Centro.

30.000-003. Cidade-UF.

Assunto: Notificação da Lavratura de Auto de Demarcação Urbanística ou do procedimento do art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017.

Senhor Superintendente,

Informo que está em trâmite neste Município um processo administrativo para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social (ou de interesse específico), sob o nº ----------/2021, da área de----------m², localizada no Bairro----------, com a descrição georreferenciada anexa.

O perímetro acima está inserido em área de titularidade da União, motivo pelo qual este Município, na qualidade de legitimado descrito no art. 14, I da Lei nº 13.465/17 solicita a delegação expressa para a prática de ações necessárias à titulação do(s) ocupante(s), por meio de formalização contratual com base nos instrumentos previstos na legislação patrimonial ou acordos de cooperação técnica ou instrumentos congêneres, nos termos da Portaria nº 2.826/2020 expedida pelo Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados/Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União, editado em consonância com o art. 83 e 90 da Lei nº 13.465/17.

OU

Foi identificado que o imóvel da União é confrontante do perímetro da área regularizada, conforme matrícula xxxxx do Livro 02 do Cartório de (comarca)-UF.

Os documentos do procedimento poderão ser digitalizados e disponibilizados pelo Google Drive ou outro meio indicado pela SPU.[11]

Assim, em atendimento ao art. 19, §2º, inciso III da Lei nº 13.465/2017 e art. 13 do Decreto nº 9.310/2018, **NOTIFICO-O** para que se manifeste, caso queira, no prazo de 30 dias.

Atenciosamente,

Nome da autoridade

Prefeito Municipal/Secretário Municipal

11. Não é obrigatória a remessa de documentos, mas considerando que o órgão representante do Estado e da União não pode comparecer ao Município para verificar a regularidade dos levantamentos topográficos é prudente e célere que os documentos sejam disponibilizados.

## 2.7.8 Notificação para o Estado

**Ofício nº ----------/201-----/Pref. Municipal de xxxx-UF.**

Município-UF, 05 de março de 2.021.

Ao Excelentíssimo Senhor Advogado-Geral do Estado – UF
**NOME DO ADVOGADO-GERAL**
Avenida xxxx, nº xxxx- 11º Andar, Centro.
30.000-003. Cidade-UF.

Assunto: Notificação da Lavratura de Auto de Demarcação Urbanística ou do procedimento do art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017.

Excelentíssimo Senhor Advogado,

Informo que está em trâmite neste Município um processo administrativo para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social (ou de interesse específico), sob o nº ----------/2021, da área de----------m², localizada no Bairro----------, com a descrição georreferenciada anexa.

O núcleo a ser regularizado está localizado em área de titularidade do Estado de Minas Gerais, conforme matrícula xxx do Cartório de Imóveis de (comarca)-UF. Neste caso, o Estado poderá:

a) escolher a titulação e o direito real a ser outorgado, podendo fazer uso da LF (art. 16, §4º do Decreto), compra e venda, doação, a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, entre outros;

b) ficar silente. Neste caso, o Município estará autorizado a fazer uso da legitimação fundiária, caso o núcleo seja existente anteriormente a 22/12/2016;

c) transferir o imóvel para o Município viabilizando a titulação dos ocupantes enquadrados como REURB-S e que possuírem as restrições do art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17 ou para núcleos que surgiram após o referido marco temporal.

Ou

Consta dos trabalhos técnicos que há imóvel público estadual na qualidade de confrontante do perímetro do núcleo.

Encaminho, por oportuno, auto de demarcação urbanística (se houver), cópias do mapa, memorial descritivo (uma via física e outra em mídia) e certidões das matrículas acima mencionadas.[12]

Assim, em atendimento ao art. 19, §2º, inciso III da Lei nº 13.465/2017 e art. 13 do Decreto nº 9.310/2018, **NOTIFICO-O** para que se manifeste, caso queira, no prazo de 30 dias.

Atenciosamente,

Nome da autoridade

Prefeito Municipal/Secretário Municipal

### 2.7.9 Modelo de anuência expressa e de impugnação expressa do notificado

A anuência ao procedimento de regularização fundiária, em quaisquer de seus ritos, é presumida em caso de ausência de manifestação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, dos confinantes e dos terceiros eventualmente interessados, nos moldes do §3º ao art. 13 e §6º do art. 24, ambos do Decreto nº 9.310/2018 e §3º do art. 20 e §6º do art. 31, ambos da Lei nº 13.465/2017.

Por sua vez, a manifestação de anuência expressa é salutar e traz maior segurança ao procedimento. Por isso, caso o notificado compareça à sede da Prefeitura Municipal e deseje manifestar anuência expressa ou impugnação expressa, o Município poderá disponibilizar formulário próprio e de fácil preenchimento para que a parte manifeste. Esse modelo também poderá ser utilizado pelo Município que opte por enviar agente ou servidor ao local da ocupação irregular para recolher anuência das pessoas que

12. Não é obrigatória a remessa de documentos, mas considerando que o órgão representante do Estado e da União não pode comparecer ao Município para verificar a regularidade dos levantamentos topográficos é prudente e célere que os documentos sejam disponibilizados.

seriam notificadas por carta, caso esse método seja mais célere e mais barato.

No caso do notificado ser o proprietário ou cônjuge do proprietário da matrícula atingida pela demarcação urbanística ou pelo procedimento administrativo dos artigos 31 e seguintes da Lei nº 13.465/2017, há interesse do Município em coletar uma anuência expressa, e que se revela como momento oportuno para que proprietários de terreno, loteadores e incorporadores, que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou seus sucessores, bem como os confrontantes do perímetro a ser regularizado, manifestem expressamente a autorização para outorga do título de legitimação fundiária ou legitimação de posse. Essa autorização é desnecessária para a lei, mas um acréscimo valioso que traz segurança ao procedimento como um todo.

Ademais, caso não possa ser outorgado título de legitimação fundiária ou de legitimação de posse ou ainda não seja possível o registro pelo modo derivado, a titulação final poderá se dar por usucapião. Esse procedimento, sabidamente, exige notificação do proprietário tabular da matrícula e de confrontantes, mas em um contexto de REURB revela-se desnecessária a renovação de notificações.

Quanto à impugnação, é importante realçar que o Município poderá delimitar, de plano, a abrangência da impugnação, auxiliando o impugnante no preenchimento do formulário, mesmo porque, se o impugnante traz uma oposição específica, deve deixar claros os limites de sua irresignação para que não inviabilize o trâmite do processamento. Sugere-se a leitura do item 2.9 sobre impugnação neste Manual.

Na subseção, a seguir, apresentam-se modelos de anuência expressa e de impugnação expressa do notificado.

## 2.7.10 Modelo de anuência expressa do notificado

**ANUÊNCIA EXPRESSA DO NOTIFICADO**

**I – IDENTIFICAÇÃO DO (S) ANUENTE(S)**

**1. Identificação para pessoa física**

1. NOME COMPLETO: _____

RG: _____, órgão expedidor: _____

CPF: _____, estado civil: _____

Nacionalidade: _____, endereço: _____

CEP: _____, Tel: _____, e-mail: _____

**2. Identificação para pessoa jurídica**

Dados da Pessoa Jurídica: _____

CNPJ: _____, nome do representante: _____

CPF: _____, estado civil: _____

Endereço da Pessoa Jurídica: _____

CEP: _____, Tel: _____, e-mail: _____

manifesto ANUÊNCIA EXPRESSA ao procedimento de:

☐ demarcação urbanística no procedimento administrativo sob o nº_____ /2.021

ou

☐ procedimento administrativo do art. 28 da Lei 13.465/17 sob o nº_____ /2.021

Fui notificado porque figuro na qualidade de:

☐ proprietário de matrícula/transcrição nº _____/atingida pela regularização fundiária

☐ cônjuge de proprietário de matrícula/transcrição nº _____demarcada/atingida pela regularização fundiária -requerido

☐ confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____ demarcada/atingida pela regularização fundiária

- ☐ cônjuge do confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____ /atingida pela regularização fundiária
- ☐ proprietário de matrícula regular no perímetro da reurb, matrícula _____
- ☐ credor de hipoteca na matrícula/transcrição _____
- ☐ credor da servidão na matrícula/transcrição _____
- ☐ credor fiduciário na matrícula/transcrição:_____
- ☐ usufrutuário na matrícula/transcrição _____
- ☐ outro: (especificar) _____

DECLARAÇÕES FINAIS SOBRE A TITULAÇÃO QUE SERÁ OUTORGADA

( ) Declaro na qualidade de confrontante ou de credor de direito real que não há prejuízo nos limites tabulares em meu imóvel ou qualquer investida em direito real de minha titularidade.

( ) Declaro, na qualidade de proprietário/cônjuge do proprietário da matrícula/transcrição atingida pela demarcação urbanística ou pelo procedimento de regularização fundiária que o Município está autorizado a outorgar como titulação final a Legitimação Fundiária ou, caso seja necessária um procedimento de usucapião (judicial ou extrajudicial) para outorgar a titulação final, dispenso a renovação da notificação descrita no §2º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

Local-MG, _____de_____de 2.021.

_____

(Assinatura do Declarante).

Eu, (nome), (cargo) declaro que conferi a identidade e a assinatura do declarante por meio de documento oficial com foto, nos termos do art. 3º, I, da Lei nº 13.726/2019. ___/___/2021. (Assinatura) [13]

13. Caso o impugnante seja pessoa jurídica, indicar a firma ou denominação, a inscrição no CNPJ e o endereço onde se localiza a sede.

## 2.7.11 Modelo de impugnação expressa do notificado

**IMPUGNAÇÃO EM REURB**

**I – IDENTIFICAÇÃO DO (S) IMPUGNANTE (S)**

**1. Identificação para pessoa física**

1. NOME COMPLETO: _____

RG: _____, órgão expedidor: _____

CPF:_____, estado civil: _____

Nacionalidade:_____, endereço: _____

CEP:_____, Tel:_____, e-mail: _____

**2. Identificação para pessoa jurídica**

Dados da Pessoa Jurídica: _____

CNPJ:_____, nome do representante: _____

CPF:_____, estado civil: _____

Endereço da Pessoa Jurídica: _____

CEP:_____, Tel:_____, e-mail: _____

manifesto **IMPUGNAÇÃO EXPRESSA** ao procedimento de:

☐ demarcação urbanística no procedimento administrativo sob o nº...../2.021

**ou**

☐ procedimento administrativo do art. 31 da Lei nº 13.465/2017 sob o nº...../2.021

Fui notificado porque figuro na qualidade de:

☐ proprietário de matrícula/transcrição nº _____ demarcada/atingida pela regularização fundiária

☐ cônjuge de proprietário de matrícula/transcrição nº _____ demarcada/atingida pela regularização fundiária

☐ responsável pela implantação do núcleo urbano informal da área demarcada/atingida pela regularização fundiária

☐ cônjuge do responsável pela implantação do núcleo urbano informal da área demarcada/atingida pela regularização fundiária

- ☐ proprietário de matrícula regular no perímetro da REURB sob o nº _____
- ☐ confrontante posseiro matrícula/transcrição nº _____ demarcada/atingida pela regularização fundiária
- ☐ cônjuge do confrontante posseiro matrícula/transcrição nº_____demarcada/atingida pela regularização fundiária
- ☐ credor de hipoteca na matrícula/transcrição _____
- ☐ credor da servidão na matrícula/transcrição _____
- ☐ credor fiduciário na matrícula/transcrição: _____
- ☐ usufrutuário na matrícula/transcrição _____
- ☐ outro: (especificar) _____

**Motivos da Impugnação:**

- ☐ o impugnante discorda apenas da posição das poligonais externas nos seguintes marcos: _____ .
- ☐ o impugnante discorda dos limites externos do lote _____ quadra _____
- ☐ o impugnante discorda se a titulação final a ser outorgada porque _____

_____

_____

_____

_____

- ☐ outro motivo:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Localidade-MG, _____de_____de 2.021.

Assinatura do anuente
(dispensa reconhecimento de firma)[14]

Eu, (nome), (cargo) declaro que conferi a identidade e a assinatura do declarante por meio de documento oficial com foto, nos termos do art. 3º, I, da Lei nº 13.726/2019. ___/___/2021. (Assinatura) [15]

## 2.8 EDITAL

O edital deverá ser publicado no procedimento de demarcação urbanística do artigo 19 e/ou no procedimento administrativo previsto no art. 31, ambos da Lei nº 13.465/2017, nos casos em que a lei especifica.

Adverte-se a necessidade de edital no rito do art. 69 da Lei nº 13.465/2017 e art. 87 do Decreto nº 9.310/2018, quando o Município instaura REURB (S ou E) para regularizar os núcleos existentes anteriormente a 19/12/1979. Será dispensado, se é o interessado que comparece diretamente no cartório solicitando o parcelamento do solo.

No rito da especialização de fração ideal, por sua vez, o edital faz parte da fase de notificação do procedimento administrativo e, por isso, o art. 45 da Lei nº 13465/17 não faz qualquer menção à notificações.

Fora do contexto de REURB, mas como forma de regularização de imóvel público, o edital é expressamente exigido para a abertura de matrícula do sistema viário decorrente de parcelamento irregular (art. 195-A da Lei nº 6.015/1973) (BRASIL, 1973).

14. A ausência de manifestação já é considerada anuência para a lei e autoriza o prosseguimento do procedimento de regularização fundiária e anuência expressa dispensa o reconhecimento de firma se o servidor averiguar a identidade do notificado por meio de um documento de identidade, conforme art. 3º, inciso I da Lei nº 13.726/2018. (BRASIL, 2018).
15. Caso o impugnante seja pessoa jurídica, indicar a firma ou denominação, a inscrição no CNPJ e o endereço onde se localiza a sede.

Os requisitos do edital de Demarcação Urbanística são os seguintes:

> Lei nº 13.465/2017. Art. 20. O poder público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.
>
> §1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.
>
> §2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado. (BRASIL, 2017).

> Decreto nº 9.310/2018. Art. 13. O Poder Público notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para, que estes, querendo, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias.
>
> § 1º Os titulares de domínio ou os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal serão notificados por edital, para que apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de trinta dias, contado da data da notificação.
>
> § 2º O edital de que trata o § 1º conterá resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e o seu desenho simplificado. (BRASIL, 2018).

Por sua vez, o edital do procedimento administrativo descrito no art. 31 da Lei nº 13.465/2017 traz os seguintes requisitos para o edital:

> Lei nº 13.465/2017. Art. 31 [...] § 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:

> I – do proprietário e dos confinantes não encontrados; e
>
> II – de recusa da notificação por qualquer motivo. (BRASIL, 2017).

> Decreto nº 9.310/2018, art. 24 [...] § 5º A notificação da Reurb também será feita por meio de publicação de edital, com prazo de trinta dias, do qual deverá constar, de forma resumida, a descrição da área a ser regularizada, nos seguintes casos:
>
> I – do proprietário e dos confinantes não encontrados; e
>
> II – de recusa da notificação por qualquer motivo. (BRASIL, 2018).

Nestes termos, a diferença do conteúdo do edital para o rito da demarcação urbanística do artigo 19 e para o rito do art. 31 da Lei Federal é a obrigatoriedade da veiculação desenho simplificado no corpo do edital da demarcação urbanística. Considerando que ambos os ritos culminam no mesmo resultado, ou seja, emissão de Certidão de Regularização Fundiária e da titulação final ao beneficiário, a distinção de procedimento não traz qualquer vantagem à regularização fundiária.

Além disso, embora não tenha sido prevista a inclusão, no edital, da advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB, é salutar que o alerta contido no §6º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 e §6º do art. 13 do Decreto nº 9.310/2018 conste da notificação presencial e da notificação ficta.

O Edital para notificação de eventuais titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal ou ainda dos confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, está previsto no §5º, art. 24 e §1º do art. 13, ambos do Decreto nº 9.310/2018 20; §1º e art. 31, §1º da Lei 13.465/2017.

Ainda que não conste do texto expresso da lei, entende-se que é desnecessária a renovação da publicação do edital mencionado no §4º do art. 216-A da Lei 6.015/1973, nas hipóteses em que a titulação final se der por meio de usucapião (judicial ou extrajudicial). É que o edital publicado no início do procedimento contém todos os dados necessários à impugnação do notificado e

engloba, inclusive, a possibilidade de impugnar eventual titulação a ser concedida.

Ademais, se para outorgar a Legitimação Fundiária, título igualmente de natureza originária, o Município não precisa renovar a publicação de edital, é desnecessária a renovação do edital na fase de formação do título (sentença ou decisão do oficial registrador), em procedimento de usucapião.

Para o rito de abertura de matrícula para o sistema viário de parcelamento urbano irregular, prevista no art. 195-A da Lei nº 6.015/1973 c/c o §5º do art. 92 do Decreto nº 9.310/2018, também se exige a publicação de edital, que também não traz como obrigatória a advertência contida no §6º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 e §6º do art. 13 do Decreto nº 9.310/2018, mas o modelo incluiu essa advertência apenas por cautela.

O prazo para impugnação começa a correr a partir de 10 (dez) dias, contados da publicação do edital, conforme art. 85, parágrafo único do Decreto nº 9.310/18.

> Art. 85. As intimações e notificações previstas neste Decreto serão feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos cartórios de registro de títulos e documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio do intimado ou notificado.
>
> Parágrafo único. Se o destinatário se recusar a receber ou a dar recibo, ou se o seu paradeiro for desconhecido, o oficial competente certificará a circunstância e a intimação ou a notificação será feita por edital e a contagem do prazo terá início dez dias após a última publicação.

Apresentam-se, a seguir, modelos de edital:

## 2.8.1 Modelo de edital para o rito de demarcação urbanística, para o rito do art. 31 da REURB ou para o rito do art. 69 da Lei nº 13.465/17

**EDITAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA DE INTERESSE (SOCIAL OU ESPECÍFICO). PRAZO 30 (TRINTA) DIAS.** O Prefeito Municipal de----------MG, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER aos terceiros eventualmente interessados e, especialmente, aos (descrever nome e qualificação de titulares de domínio, os responsáveis pela implantação do núcleo urbano informal, e os confrontantes não identificados, não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal ou outros interessados sabidos e conhecidos que não foram notificados pessoalmente ou se recusarem a receber a notificação), que tramita perante o Município procedimento de regularização fundiária de interesse (social ou específico, escolher um dos tipos), procedimento nº----------/2.02----, que tem por objetivo regularizar a núcleo urbano informal no local denominado de (esclarecer o nome do bairro ou da zona etc), sendo que o perímetro abrangido pela demarcação/regularização é a seguinte: (descrever o memorial descritivo georreferenciado. Incluir o desenho simplificado obrigatoriamente se for para demarcação urbanística, conforme art. §2º, art. 13 do Decreto nº 9.310/2018 e facultativamente no rito do art. 31 da Lei nº 13.465/2017). Estando em termos, expediu-se o presente edital para notificação do supramencionado, advertindo-se que não apresentada a discordância perante o Município de ---------MG), localizado no (endereço com CEP) em 30 (trinta) dias subseqüentes ao decurso do prazo do edital publicado, **poderá implicar em concordância e a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da REURB. O presente edital não será renovado caso a titulação final seja por usucapião judicial ou extrajudicial, servindo o presente para atendimento do disposto no §4º do art. 216-A da Lei 6.015/7**3. Será o presente edital, por extrato, afixado nos átrios da Prefeitura (ou publicado uma vez na imprensa oficial OU no jornal de circulação local. Eu, _____, Prefeito Municipal.

### 2.8.12 Modelo de edital para abertura de matrícula do sistema viário (art. 195-A da Lei nº 6.015/73 e §5º do art. 92 do Decreto nº 9.310/2018)

**EDITAL DE NOTIFICAÇÃO – ABERTURA DE MATRÍCULA DO SISTEMA VIÁRIO. PRAZO 30 (TRINTA) DIAS.** O Prefeito Municipal de ----------MG, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER aos terceiros eventualmente interessados e, especialmente, aos confrontantes marginais da via denominada de (descrever o nome da rua, avenida ou via a ser regularizada) decorrente do parcelamento urbano irregular do bairro ---, que tramita perante o Município o procedimento de abertura de matrícula nos moldes do art. 195-A da Lei 6.015/73 c/c o §5º do art. 92 do Decreto nº 9.310/2018, sendo que o perímetro abrangido pela regularização é a seguinte: (descrever o memorial descritivo georreferenciado e, facultativamente colocar o desenho simplificado, conforme art. §2º, art. 13 do Decreto nº 9.310/2018). Estando em termos, expediu-se o presente edital para notificação do supramencionado, advertindo-se que não apresentada a discordância perante o Município de ---------MG), localizado no (endereço com CEP) em 30 (trinta) dias subseqüentes ao decurso do prazo do edital publicado, **poderá implicar em concordância e a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel objeto da regularização.** Será o presente edital, por extrato, afixado nos átrios da Prefeitura, e publicado uma vez na imprensa oficial Ou no jornal de circulação local. Eu, _____, Prefeito Municipal.

## 2.9 IMPUGNAÇÃO – ATA E TERMO FINAL EM PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS

Havendo impugnação ofertada pelo titular de direito real, pelo responsável pela implantação do núcleo urbano informal, pelo confrontante ou por terceiro interessado, abre-se a possibilidade de instauração do procedimento extrajudicial de composição de conflitos. Essa previsão está contida nos seguintes dispositivos:

- Lei nº 13.465/2017. "Fase de Demarcação Urbanística: Art. 21. Na hipótese de apresentação de impugnação, poderá ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos." (BRASIL, 2017).

- Decreto nº 9.310/2018. "Fase de Demarcação Urbanística. Art. 14. Na hipótese de apresentação de impugnação, procedimento extrajudicial de composição de conflitos poderá ser adotado." (BRASIL, 2018).
- Lei nº 13.465/2017. "Procedimento Administrativo: Art. 31. [...] § 3º Na hipótese de apresentação de impugnação, será iniciado o procedimento extrajudicial de composição de conflitos de que trata esta Lei." (BRASIL, 2017).
- Decreto nº 9.310/2018. "Procedimento Administrativo. Art. 24 [...] § 7º O procedimento extrajudicial de composição de conflitos será iniciado caso a impugnação não seja acolhida." (BRASIL, 2018).

A primeira advertência que a lei e o decreto trazem é que a impugnação parcial não obsta a tramitação da parcela não impugnada do procedimento de demarcação urbanística ou de regularização fundiária: Lei nº 13.465/2017. "Art. 20 [...] § 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao poder público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada." (BRASIL, 2017).

Há previsão idêntica no Decreto nº 9.310/2018.

> Art. 13. [...] § 4º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Poder Público prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.
>
> Art. 24 [...] § 9º Apresentada a impugnação apenas em relação a parte da área objeto da Reurb, é facultado ao Poder Público municipal ou distrital prosseguir com a Reurb em relação à parcela não impugnada. (BRASIL, 2018).

Nesse sentido, esclarece-se que a expressão "parcela não impugnada" admite duplo significado:

1. A impugnação atinge uma fase/etapa do procedimento liberando o Município a concluir as demais fases/etapas

não impugnadas – é o caso do impugnante que se opõe a titulação no lote 01 da quadra 01. Neste caso, pode-se parcelar o solo e titular os demais ocupantes;

2. A impugnação atinge um trecho do núcleo (área) referente às divisas do núcleo propriamente dito ou de alguma unidade – neste caso, prossegue-se ao registro da CRF do trecho não impugnado.

É que a impugnação pode ser objetiva, ou seja, se referir a marcos e poligonais internos ou externos do perímetro a ser regularizado (divisas); pode ser subjetiva, ou seja, referir-se a pessoas – legitimados, beneficiários, titulares de direitos reais ou aos responsáveis pela formação do núcleo – ou aspectos de subjetivos da titulação final outorgada; ou, ainda, pode ser formal ou procedimental, ou seja, referir-se ao descumprimento de fase ou de requisito legal obrigatório com prejuízo a terceiros.

Embora a fase de notificação consulte o notificado apenas sobre os limites entre a área a ser regularizada e o respeito dos direitos reais dos titulares de direitos reais nas matrículas atingidas pela regularização, os notificados podem apresentar impugnações com os temas diversos e elencados anteriormente.

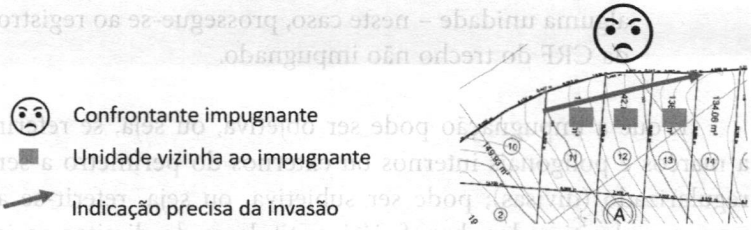
Além disso, se o impugnante não se opuser à averbação do perímetro total da área objeto da demarcação urbanística, ou ao registro do parcelamento do solo e à abertura de matrículas com o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), podemos concluir que a expressão "parcela não impugnada" não abrange as fases de registro objetivo como o parcelamento do solo.

Nesse aspecto, se a impugnação versar sobre qualquer circunstância subjetiva, dentre elas, sobre a titulação final de algum beneficiário, a regularização fundiária poderá tramitar em todas as suas fases, até o registro do Projeto de Regularização Fundiária, com o devido parcelamento do solo, se o impugnante a isso não se opuser.

Se a impugnação versar sobre as divisas internas entre uma unidade imobiliária e outra, pode-se concluir a regularização

fundiária com o parcelamento do solo e outorga de titulação final aos beneficiários, em relação às áreas não incluídas na impugnação.

Veja-se a figura abaixo em relação à impugnação de medidas e área de unidade ou lote.




Na figura acima tem-se uma impugnação ofertada pelo confrontante referente a 3 (três) unidades do núcleo. O impugnante alega que a divisa dos lotes com seu terreno está errada e sugere onde houve o avanço. Se não houver solução desse conflito, o Município poderá refazer os trabalhos técnicos para excluir os lotes 11, 12 e 13 do perímetro do núcleo ou poderá aproveitar os trabalhos já concluídos indicando ao cartório que a área dos referidos lotes deverá permanecer como remanescente na matrícula matriz até a solução do conflito.

A diferença de área de uma unidade não importa, necessariamente, em invasão do confrontante. Veja-se a figura a seguir.

A figura acima traz o impugnante que alega ter um lote com 300m², mas que o levantamento georreferenciado do Município indica apenas 250m². Ora, se o impugnante relata que seus vizinhos construíram o muro no local correto, o Município está autorizado

a concluir o parcelamento do solo e titular os três vizinhos do impugnante. A discussão não é conflito entre vizinhos ou eventual divisa entre eles, mas a área apurada no georreferenciamento da unidade que raríssimas vezes coincidirá com a área originária não georreferenciada.

As conclusões anteriores encontram suporte jurídico nos artigos 21, §3º da Lei nº 13.465/2017 e art. 13, §3º do Decreto nº 9.310/2018 os quais apontam que ao Município é facultado adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou do confrontante, conforme se transcreve, a seguir, Decreto nº 9.310/2018:

> Art. 1 [...] § 3º A mediação observará o disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015, facultando-se ao poder público promover a alteração do auto de demarcação urbanística ou adotar qualquer outra medida que possa afastar a oposição do proprietário ou dos confrontantes à regularização da área ocupada. (BRASIL, 2018).

É importante frisar que as tentativas de mediação devem buscar atender o interesse legítimo do impugnante e reduzir, ao máximo, a "parcela impugnada", para evitar a necessidade de readequação dos trabalhos técnicos, elevando-se o custo da REURB, ou até mesmo inviabilizando a sua conclusão.

Numa impugnação, portanto, sempre é admitido o prosseguimento quanto à parcela não impugnada para evitar a perda da totalidade dos trabalhos técnicos, na medida em que o cotidiano é dinâmico, fazendo surgir novas unidades imobiliárias no núcleo urbano informal ou a alteração da descrição dessas novas unidades.

Pelo ordenamento jurídico vigente, o Município sempre pode tomar medidas políticas e jurídicas para assegurar que a irregularidade dos núcleos não avance, mas a realidade é que a grande maioria dos Municípios não consegue exercer a fiscalização contínua referente à regularidade do parcelamento do solo.

E, se no caso concreto, o proprietário e o confrontante impugnantes não se opõem ao registro do parcelamento do solo, nada impede que seja feito o registro da CRF.

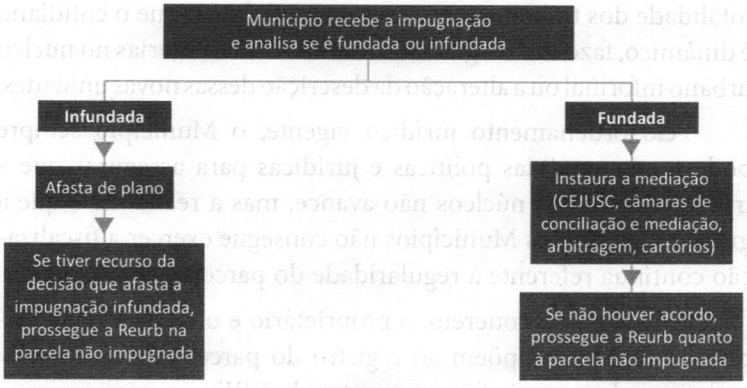
Há de se atentar que o impugnante também possui limites em sua impugnação, de modo que não é legítimo, por exemplo, impugnar a regularização fundiária por completo, sob a alegação de que a área a ser regularizada é pública e não privada, dado que a manifestação do confrontante tem a finalidade de verificar tão somente a regularidade das divisas com a sua propriedade.

No entanto, o Município não pode recusar o recebimento de uma impugnação, ainda que manifestamente improcedente, porque o momento de aferir a procedência de uma impugnação é posterior.

Dentre as formas extrajudiciais de composição de conflitos, a lei indica que o Município pode utilizar:

> I- Mediação, regulada pela Lei nº 13.140/2015 (BRASIL, 2015);
>
> II- Arbitragem, regulada pela Lei nº 9.307/1996 (BRASIL, 1996);
>
> III- Câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, no âmbito da administração local;
>
> IV- Ajustes ou convênios com os Tribunais de Justiça Estaduais, as quais detenham competência para dirimir conflitos relacionados à REURB, conforme Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 125/2010. (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, CNJ, 2010)
>
> V- Conciliação e Mediação em Cartórios.

Em resumo, assim é o procedimento de impugnação



A seguir, analisam-se, brevemente, as hipóteses de composição de conflitos disponibilizadas na lei, e, na sequência, apresentam-se os modelos.

### 2.9.1 Da mediação perante a Administração Pública e das Câmaras de Prevenção Resolução Administrativa de Conflitos

As formas de mediação no âmbito da administração pública e as câmaras de prevenção e resolução de conflitos são tratadas em conjunto, porque ambas encontram embasamento na Lei nº 13.140/2015.

A legislação de regularização fundiária esclarece que as referidas câmaras serão criadas por "ato do Poder Executivo municipal", dispensando a publicação de Lei Municipal nesse sentido: Lei nº 13.465/2017: "Art. 34. [...] § 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput deste artigo será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal e, na falta do ato, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015." (BRASIL, 2017); Decreto nº 9.310/2018 Art. 27: "[...] § 1º O modo de composição e funcionamento das câmaras de que trata o caput será estabelecido em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e, na falta deste, pelo disposto na Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015. (BRASIL, 2018)

A mediação é um estímulo à autocomposição e está entre as formas extrajudiciais de composição de conflitos, sendo que o parágrafo único do art. 1º da Lei nº 13.140/2015 a conceitua como a atividade técnica exercida por terceiro imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia. Em suma, é uma ferramenta de solução de controvérsias entre particulares que, no caso da REURB, ocorre no âmbito da administração pública.

As câmaras de prevenção, por sua vez, podem ser criadas para que, por meio da mediação, sejam resolvidos os conflitos que envolvam como parte a própria administração pública.

A mediação distingue-se da conciliação, porquanto nesta se busca o acordo entre as partes e naquela debate-se o conflito, surgindo o acordo como mera consequência, nos dizeres de Elpídio Donizetti (2017, p. 169). A transação, por outro lado, segundo Carlos Roberto Gonçalves (2016) é negócio bilateral resultante de acordo de vontade das partes para prevenir conflitos ou para por termo àqueles já existentes.

A mediação, perante a administração pública ou no âmbito das referidas câmaras, pode ter como objeto direitos disponíveis ou indisponíveis que admitam transação (art. 3º da Lei nº 13.140/2015), bem como pode se referir à totalidade da controvérsia ou a parte dela (§1º do art. 3º da Lei nº 13.140/2015), sendo que, quando a solução envolver direito indisponível, deverá ser encaminhada para homologação judicial, após oitiva do Ministério Público (§2º do art. 3º da Lei nº 13.140/2015).

Os direitos patrimoniais são considerados disponíveis, enquanto que a definição dos direitos indisponíveis é obtida pela subdivisão em indisponibilidade objetiva e subjetiva. É objetiva a indisponibilidade sempre que o direito, ainda que individual, não admite o exercício da livre disposição, tais como os direitos da personalidade associados à dignidade da pessoa humana, ao estado das pessoas, ao direito de família, ao direito sucessório de pessoa viva, ao poder familiar, às relações entre cônjuges, à filiação e às questões de ordem pública, conforme bem exemplifica Gabriela Freire Martins (2016), em seu trabalho de Direitos Indisponíveis que Admitem Transação.

A referida autora, nesse mesmo trabalho, revela que a indisponibilidade de ordem subjetiva está relacionada a características pessoais do titular ou de seu representante citando que, para alguns autores (MALUF, 1999, p. 39-40), quando se fala em incapacidade, a disponibilidade do direito torna-se uma discussão secundária, já que mesmo sendo um determinado direito disponível, o poder de dispor será limitado, se o titular não possuir capacidade para manifestar sua vontade ou se o representante legal não for legitimado a dispor livremente.

No caso da regularização fundiária, a impugnação ofertada por qualquer dos notificados pode ser resolvida no âmbito da Administração Municipal com o uso da mediação.

Por se tratar de mediação extrajudicial, pode-se escolher o mediador de confiança das partes (art. 9º da Lei nº 13.140/2015).

Para o início do procedimento, enviam-se convites por quaisquer meios de comunicação, considerando-se recusados os não respondidos em até 30 (trinta) dias.

> Art. 21. O convite para iniciar o procedimento de mediação extrajudicial poderá ser feito por qualquer meio de comunicação e deverá estipular o escopo proposto para a negociação, a data e o local da primeira reunião.
>
> Parágrafo único. O convite formulado por uma parte à outra considerar-se-á rejeitado se não for respondido em até trinta dias da data de seu recebimento. (BRASIL, 2015)

No que se refere à autocomposição de conflitos em que for parte a pessoa jurídica de direito público e do outro lado um particular, a Lei nº 13.140/2015 traz outros requisitos adicionais para que ela possa ser adotada, tais como a elaboração de regulamento para estabelecer o modo de composição, o funcionamento e a proibição de solucionar controvérsias que somente possam ser resolvidas por atos ou concessão de direitos sujeitos a autorização do Poder Legislativo e promover, quando couber, a elaboração de termo de ajustamento de conduta (art. 32, §1º, inciso III e §4º da Lei nº 13.140/2015).

Todavia, ressalva que na falta de criação das câmaras, o poder público está autorizado a promover a mediação entre o particular e a própria administração, nos termos do procedimento de mediação previsto na Subseção I da Seção III do Capítulo I da lei, ou seja, pelos artigos 14 a 20 da Lei nº 13.140/2015.

Uma vez ofertada, a impugnação deve ser autuada no procedimento de regularização fundiária em trâmite e, por decisão saneadora, determina-se a extração de cópia da impugnação e da decisão saneadora para formar um apenso, o qual será autuado e numerado como um processo.

É interessante a formação de novo procedimento no âmbito da administração municipal, que segue em apenso, para separar os documentos da regularização fundiária e os da impugnação.

O resultado da finalização do procedimento extrajudicial de conflitos deverá ser juntado ao procedimento de regularização fundiária.

É importante mencionar que o próprio Município poderá fazer a mediação, independentemente de ter criado câmaras de conciliação, conforme determina o art. 33 da Lei nº 13.140/2015, podendo-se utilizar os modelos deste manual.

### 2.9.2 Da arbitragem

Carlos Roberto Gonçalves (2017, p. 749) conceitua a arbitragem como "o acordo de vontades por meio do qual as partes, preferindo não se submeterem à decisão judicial, confiam a árbitros a solução de seus conflitos de interesses". Pode ser uma via de resolução de conflitos na regularização fundiária e, para tanto, as partes devem entabular o compromisso arbitral submetendo o litígio à arbitragem de uma ou mais pessoas, nos termos do art. 9º da referida lei.

Se uma das partes for a Administração Pública, o litígio deve ser um direito patrimonial disponível (art. 1º, §1º da Lei 9.307/1996) e incapazes não podem ser partes em um compromisso arbitral:

> Art. 1º As pessoas capazes de contratar poderão valer-se da arbitragem para dirimir litígios relativos a direitos patrimoniais disponíveis.
>
> §1º A administração pública direta e indireta poderá utilizar-se da arbitragem para dirimir conflitos relativos a direitos patrimoniais disponíveis. (BRASIL, 1996).

A solução do conflito que envolva a Administração Pública como parte deve respeitar o direito e o princípio da publicidade.

> Art. 2º A arbitragem poderá ser de direito ou de eqüidade, a critério das partes.
>
> § 1º Poderão as partes escolher, livremente, as regras de direito que serão aplicadas na arbitragem, desde que não haja violação aos bons costumes e à ordem pública.

> § 2º Poderão, também, as partes convencionar que a arbitragem se realize com base nos princípios gerais de direito, nos usos e costumes e nas regras internacionais de comércio.
>
> § 3º **A arbitragem que envolva a administração pública será sempre de direito e respeitará o princípio da publicidade.** (BRASIL, 1996).

As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral, mediante convenção de arbitragem, entendidos a cláusula compromissória e o compromisso arbitral, podendo ser árbitro qualquer pessoa capaz e que tenha a confiança das partes. (art. 13), sempre em número ímpar.

A resolução do conflito se dará por sentença arbitral proferida pelo árbitro, que é o juiz de fato e de direito, e a referida sentença não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário (art. 18).

Em Minas Gerais, a Corregedoria Geral de Justiça entendeu que a sentença arbitral é, na verdade, um pedido de cooperação judiciária formulado por juízo arbitral (da sede da comarca ou de outra comarca), nos termos do inciso IV, art. 237, CPC, razão pela qual está sujeita ao "cumpra-se" do juiz da comarca onde será cumprida, se o título for apresentado às Serventias Extrajudiciais.[16]

Dessa forma, uma resolução de conflito referente à regularização fundiária ou a outro direito imobiliário sanada por sentença arbitral deverá receber o "cumpra-se" do juiz da comarca do cartório de registro de imóveis de Minas Gerais onde o título será registrado.

### 2.9.3 Dos convênios com os Tribunais de Justiças Estaduais

Entre as iniciativas de desjudicialização está a criação dos – Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania (CEJUSCs) -,

16. Ver processo Coordenação de Apoio à Fiscalização dos Serviços Notariais e de Registro/Tribunal de Justiça de Minas Gerais (CAFIS/TJMG) nº 78.887/2016. (MINAS GERAIS, 2016)

atualmente disciplinado pela Resolução nº 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça.

Para funcionarem, os CEJUSCs devem contar, em sua estrutura, com um juiz coordenador e, eventualmente, com um adjunto, devidamente capacitados, aos quais cabe a administração dos três setores e a fiscalização do serviço de conciliadores e mediadores. Devem contar, também, com, pelo menos, um servidor com dedicação exclusiva, capacitado em métodos consensuais de solução de conflitos, para triagem e encaminhamento adequado de casos (artigo 9º da Resolução CNJ nº 125/2010 do CNJ). (CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, 2010)

Na hipótese de impugnação referente à tramitação de procedimento de regularização fundiária, o conflito entre particulares ou entre particulares e a Administração Pública Municipal pode ser submetido ao CEJUSC em funcionamento na comarca, desde que o Município e o Tribunal tenham firmado ajuste para solução consensual desse tipo de conflito (art. 34 da Lei nº 13.465/2017 e art. 27 do Decreto nº 9.310/2018).

### 2.9.4 Da conciliação e mediação em Cartórios

O CNJ disciplinou o tema no Provimento nº 67/2018, estabelecendo que a mediação será facultativa e deverá observar os requisitos previstos no referido provimento e no disposto na Lei nº 13.140/2015.

Como o fundamento de validade da mediação realizada em cartório é a Lei nº 13.140/15, já tratada nesta subseção, se aplicam as mesmas disposições expostas na subseção sobre mediação perante a administração pública.

No que se refere a conflito relativo à regularização fundiária, os oficiais de cartórios de imóveis são os profissionais capacitados para melhor auxiliar na busca da solução da impugnação ofertada após a notificação dos proprietários, titulares de direitos reais e dos confrontantes das matrículas atingidas e das matrículas confrontantes, dada a sua experiência em

procedimentos semelhantes, tais como retificação de área e usucapião extrajudicial.

Além disso, o referido provimento, em seu Parágrafo único do art. 9º especifica que a mediação e conciliação devem ser prestadas de acordo com as atribuições de cada serviço notarial e registral.

### 2.9.5 Do afastamento imediato das impugnações infundadas pelo Município

Algumas impugnações ofertadas poderão ser classificadas como infundadas, permitindo que o Município as afaste de imediato para dar regular andamento ao procedimento de regularização fundiária.

Podem ser classificadas como infundadas (art. 24, §12 do Decreto nº 9.310/2018):

#### 2.9.5.1 *A impugnação não indicou, de forma plausível, onde e de que forma a Reurb avança na propriedade do impugnante*

Nesta hipótese, o interessado se limita a dizer que a regularização fundiária, ou demarcação urbanística, causará avanço na sua propriedade, sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma. Aqui, o confrontante deve indicar os lotes que foram medidos pelo Município e que invadiram sua área. Para tanto, o Município deve ofertar acesso ao levantamento planialtimétrico já realizado.

#### 2.9.5.2 *A impugnação não apresentou motivação, ainda que sumária*

É a típica impugnação que se limita a dizer que o impugnante sofreu prejuízo genérico. Não há indicação de evidência alguma ou até mesmo especificação de qual ato do Município que lhe causou eventual prejuízo. Por exemplo, o impugnante afirma que o levantamento planialtimétrico está errado, mas não indica em qual setor, quadra, lote etc.

O impugnante deve apontar qual unidade imobiliária está indicada incorretamente para que seja possível delimitar quais unidades ou qual área ficará suspensa, até a resolução do conflito.

Nesta hipótese, e considerando que o defeito da impugnação é sanável, revela-se prudente que o Poder Público solicite ao impugnante que reformule os termos de sua impugnação. Caso não seja atendido, o Município afastará a impugnação sob o fundamento de ser infundada.

#### 2.9.5.3 *A impugnação versou sobre matéria estranha ao procedimento da Reurb em andamento*

É uma situação de identificação simples. O típico caso em que um morador do Bairro "X" apresenta impugnação da regularização fundiária que ocorre no Bairro "Y". Ora, se a impugnação não diz respeito aos limites do perímetro demarcado, ao eventual cadastramento incorreto de ocupante, a unidades imobiliárias que surgirão com o registro ou à extensão da regularização fundiária, é tema estranho à REURB e pode ser afastado pelo Município, por se enquadrar na hipótese de impugnação infundada.

Outro exemplo de matéria estranha ao procedimento da REURB é a do confrontante que não discute os limites das poligonais externas do perímetro que diretamente confronta com a do seu próprio imóvel. Ora, o confrontante está legitimado a impugnar aquilo que diretamente o afeta, ou seja, as divisas entre seu imóvel e o da área demarcada ou regularizada. Qualquer outra matéria ventilada em sua impugnação pode ser considerada infundada.

No final deste capítulo, apresentam-se modelos de ata de audiência e de termo final em caso de acordo. O modelo de ata de audiência servirá como termo final para o caso de não ser obtida a conciliação do conflito. Na hipótese de haver acordo, há termo final próprio que deverá ser elaborado, considerando o caso concreto.

### 2.9.6 Modelos de Livro de Protocolo, Livro de Mediação com Termo de Audiência e Convite

#### 2.9.6.1 *Livro de Protocolo*

O Livro de Protocolo fará o controle de tramitação dos procedimentos extrajudiciais de conflito em trâmite na Administração Pública Municipal e será dotado de número de ordem crescente e infinita, além de termo de abertura e de termo de encerramento.

a) **Termo de Abertura:** O presente livro de nº _____ é dotado de 300 (trezentas) folhas numeradas e inicia sob o nº de ordem (indicar o primeiro ato lançado no livro) e autenticadas por _____. Local/UF. Data. Assinatura do Responsável.

b) **Termo de Encerramento:** O presente livro de nº _____ foi encerrado sob o número de ordem _____, com trezentas folhas (ou com ------ folhas para evitar a cisão do último ato lançado). Ressalvo os seguintes erros na formação do livro de protocolo: às folhas -------consta a numeração de ordem 1.500 para o apresentante --------, quando na verdade o número de ordem é o 1.501. Local/UF. Data. Assinatura do Responsável.

**c) Conteúdo de cada folha do Livro de Protocolo:**

| PREFEITURA MUNICIPAL DE----------/UF.<br>LIVRO DE PROTOCOLO Nº_____Folha 01 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Número de Ordem** | **Data do Requeri-mento** | **Nome do Requerente** | **Natureza da Mediação** | **Anotações do Resultado** |
| | | | | ( ) Não obteve êxito.<br>( ) Redesignada nova audiência.<br>( ) Acordo obtido.<br>( ) Outro: _____<br>_____<br>Termo arquivado no Livro de Mediação nº ____, sob o nº de ordem_____.<br>Data:<br>Assinatura: |

### *2.9.6.2 Livro de Termo de Mediação*

O Livro de Mediação arquivará os termos de mediação em ordem numérica sequencial e infinita, e incluirá o termo de abertura e de encerramento.

a) **Termo de Abertura:** O presente livro de nº _____ é dotado de 300 (trezentas) folhas numeradas e inicia sob o nº de ordem (indicar o primeiro ato lançado no livro) e autenticadas por _____. Local/UF. Data. Assinatura do Responsável.

b) **Termo de Encerramento:** O presente livro de nº _____ foi encerrado sob o número de ordem _____, com trezentas folhas (ou com ------ folhas para evitar a cisão do último ato lançado). Ressalvo os seguintes erros na formação do livro de mediação: às folhas -------consta a numeração de ordem 1.500 para o apresentante --------, quando na verdade o número de ordem é o 1.501. Local/UF. Data. Assinatura do Responsável.

## c) Conteúdo de cada folha do Livro de Mediação:

PREFEITURA MUNICIPAL DE----------/UF.
LIVRO DE MEDIAÇÃO Nº_____ FOLHA:_____ TERMO Nº_____

**TERMO DE AUDIÊNCIA**

**Protocolo:** (nº de ordem)
**Procedimento Extrajudicial de Conflitos nº -----/2.021**
**Apensado ao Procedimento de Regularização Fundiária nº------/2.021**
**Convidado(a):** (nome completo e CPF)
**Convidado(a):** (nome completo e CPF)

Aos_____ dias do mês de _____ do ano de 2.02____, às _____:_____h, deu-se início a uma audiência para fins de mediação extrajudicial de composição de conflito. Presentes ao ato o Presidente da Câmara de Conciliação na qualidade de Mediador, ----------, o impugnante-convidado, ----------, e seu advogado, Dr.(a) ----------, inscrito(a) na OAB sob o nº----------. As partes foram alertadas acerca das regras de confidencialidade aplicáveis ao procedimento. (Escolher um dos itens abaixo e apagar os demais do modelo)

1) Foi obtida a conciliação nos moldes do Anexo I deste Termo.

2) Foi redesignada a audiência para o dia ------/-------/2018, às -----h, porque uma das partes compareceu acompanhada de advogado e a outra estava desassistida, nos termos do art. 10, parágrafo único da Lei nº 13.140/2015, ficando as partes intimadas ao assinar esta ata e cientes que: a) Caso o impugnante não possa comparecer pode solicitar a redesignação da audiência por meio do e-mail: xxxx@gmail.com com indicação expressa do Procedimento Extrajudicial de Conflitos nº ----/2.018, nos termos do art. 21, caput da Lei nº 13.140/2015; b) Aceitam serem notificados durante todo o procedimento pelo seguinte endereço eletrônico: -------@xxx.com; ------@xxx.com, considerando-se intimados 48h após o envio do e-mail por parte da Câmara de Conciliação.

3) Foi tentada a mediação, sem êxito, designando-se nova audiência para o dia ----/--/2018; às-----h, ficando as partes intimadas ao assinar esta ata e cientes que: a) Caso o impugnante não possa comparecer pode solicitar a redesignação da audiência por meio do e-mail: xxxx@gmail.com com indicação expressa do Procedimento Extrajudicial de Conflitos nº ----/2.018, nos termos do art. 21, caput da Lei nº 13.140/2015; b) Aceitam serem notificados durante todo o procedimento pelo seguinte endereço eletrônico: -------@xxx.com; ------@xxx.com, considerando-se intimados 48h após o envio do e-mail por parte da Câmara de Conciliação.

4) Foi tentada a mediação sem êxito, não se justificaram novos esforços para a obtenção de consenso, a pedido da parte impugnante-convidado, servindo a presente ata como termo final a que se refere o art. 20 da Lei nº 13.140/2015. A audiência encerrou-se às _____:_____h e não havendo nada mais a ser tratado ou consignado pelo(s) comparecente(s), lavrou-se a presente ata que foi lida, aceita e rubricada em todas as folhas e assinada na última. Eu, ----------, Mediador, a lavrei, conferi e assino.

Assinaturas dos comparecentes:

Assinatura do Mediador:

---

**ANEXO I – TERMO DE ACORDO NA MEDIAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE CONFLITOS**

**Protocolo:** (nº de ordem)
**Procedimento Extrajudicial de Conflitos nº -----/2.021**
**Apensado ao Procedimento de Regularização Fundiária nº------/2.021**
**Convidado(a):** (nome completo e CPF)
**Convidado(a):** (nome completo e CPF)

**O MUNICÍPIO DE** ----------**MG**, de um lado, por meio do Prefeito Municipal, (nome e qualificação), ou por quem lhe faça as vezes (nome e qualificação), e, de outro lado, (NOME DO IMPUGNANTE)[17]: ----------, Portador(a) da Carteira de Identidade nº ---------, órgão emissor----------, estado civil, ----------, CPF:---------- e seu cônjuge (dados pessoais do cônjuge), ambos residentes na---------- firmam o presente ACORDO, nos termos do art. 20 da Lei nº 13.140/2015, convencionando que o conflito consistente em (descrever o mérito da impugnação) fica integralmente resolvido, nos seguintes termos: (seguem sugestões de casos comuns)

A parte impugnante não se opõe à averbação da demarcação urbanística, porque está ciente que o ato não altera a propriedade e nem acarreta prejuízo ao impugnante, mas apenas torna público o interesse do ente público municipal da regularização fundiária;

A parte impugnante também não se opõe ao registro da Certidão de Regularização Fundiária, já que tal ato apenas parcela o solo ou regulariza o empreendimento e traz as responsabilidades pela obra de infraestrutura essencial, pelas eventuais obras de eliminação dos riscos geotécnicos/de inundações ou das soluções ambientais apontadas em estudos técnicos;

A parte impugnante, na qualidade de proprietário/responsável pela formação do núcleo irregular, apenas se opõe à outorga da titulação final referente ao que se tornará os lotes xxxxx, da quadra xxxxx, porque não recebeu integralmente os valores pela compra e venda do ocupante cadastrado;

A parte impugnante apenas se opõe à outorga da titulação final referente ao que será o lote xxxx da quadra xxxx, porque também é herdeiro do antigo posseiro (falecido) e o atual ocupante reside no imóvel com anuência dos irmãos;

A parte impugnante, na qualidade de proprietário/responsável pela formação do núcleo irregular, apenas se opõe à outorga da titulação final referente ao que será o lote xxxx da quadra xxxx, porque tal área não pertence ao seu empreendimento inicial e também não faz parte da sua área remanescente, devendo ser investigado a quem pertence a área a ser regularizada;

A parte impugnante, na qualidade de confinante do perímetro demarcado na A.D.U ou do perímetro a ser regularizado, concorda que não houve invasão em sua área.

17. Caso o impugnante seja pessoa jurídica, indicar a firma ou denominação, a inscrição no CNPJ e o endereço onde se localiza a sede.

O Município providenciará a alteração dos marcos referente às poligonais xxxx, já que estão posicionadas em área do confrontante impugnante.

As partes declaram, adicionalmente:

que a instauração de procedimento administrativo para a resolução consensual de conflito no âmbito da administração pública suspende a prescrição, considerando-se instaurado o procedimento quando o órgão ou entidade pública emitir juízo de admissibilidade, retroagindo a suspensão da prescrição à data de formalização do pedido de resolução consensual do conflito.

que não se submeteram a arbitragem, motivo pelo qual deixam de formular pedido de suspensão do processo ao Juiz ou ao Árbitro por prazo suficiente para a solução consensual do litígio, nos termos do art. 16 da Lei nº 13.140/2015;

ter ciência que o presente termo constitui título executivo extrajudicial e, quando homologado judicialmente nos casos de direitos indisponíveis, título executivo judicial, na forma do Parágrafo Único do art. 20 da referida lei.

que o presente acordo produz efeitos imediatos e implica em renúncia das partes envolvidas ao direito sobre o qual se fundamenta a ação ou o recurso, eventualmente pendentes, de natureza administrativa ou judicial, no que tange aos pontos compreendidos pelo objeto da resolução administrativa, bem como se alguma das partes for também parte em processo judicial inaugurado por ação coletiva, a renúncia ao direito sobre o qual se fundamenta a ação deverá ser expressa, mediante petição dirigida ao juiz da causa.

Local-UF, ----/---2.018

Assinaturas dos comparecentes:

Assinatura do Mediador:
(Rubricar todas as folhas)

### 2.9.6.3 *Carta-Convite*

A carta convite serve para intimar as partes para comparecimento à audiência de conciliação e mediação.

A seguir um modelo da carta convite.

**CONVITE PARA COMPARECIMENTO À AUDIÊNCIA DE MEDIAÇÃO**

**Protocolo:** (nº de ordem)

**Procedimento Extrajudicial de Conflitos nº -----/2.021**

**Apensado ao Procedimento de Regularização Fundiária nº------/2.021**

**Convidado:** (nome completo, qualificação e endereço com CEP)

Senhor(a) Fulano (a) de Tal,

Convido Vossa Senhoria para comparecer à audiência de mediação designada para o dia _____/_____/_____; às _____:_____ a realizar-se na sede da Prefeitura Municipal, localizada no prédio------, sala------, na rua das flores, nº 20, bairro administrativo, Município de---------/UF, CEP: 000.000-00 para que seja oportunizada a mediação referente a controvérsia instaurada no procedimento de demarcação urbanística (ou administrativo de regularização fundiária) em epígrafe.

Deixo de enviar cópia de documentos por se tratar de procedimento de autocomposição.

Envio, por oportuno, a lista de cinco mediadores que poderão ser escolhidos por Vossa Senhoria até o dia _____/_____/_____. Caso não haja opção expressa, ficará selecionado para a audiência o primeiro mediador indicado na lista abaixo:

1. Fulano de Tal: (referência profissional e contato)
2. Fulano de Tal: (referência profissional e contato)
3. Fulano de Tal: (referência profissional e contato)
4. Fulano de Tal: (referência profissional e contato)
5. Fulano de Tal: (referência profissional e contato)

**ADVERTÊNCIAS:** O não comparecimento de Vossa Senhoria à primeira reunião de mediação acarretará a assunção de cinquenta por cento das custas e honorários sucumbenciais caso venha a ser vencedora em procedimento arbitral ou judicial posterior, que envolva o escopo da mediação para a qual foi convidada, nos termos do inciso IV, §2º do art. 22 da Lei nº 13.140/2015.[18]

A confirmação de comparecimento, a escolha do mediador ou o envio de justificativa para o não comparecimento poderá ser efetuada presencialmente ou pelo envio de resposta ao ***e-mail: xxxx@gmail.com*** com indicação expressa do Procedimento Extrajudicial de Conflitos nº----/2.018, nos termos do art. 21, ***caput*** da Lei nº 13.140/2015.

18. Essa penalidade somente é aplicável se existir previsão contratual de cláusula de mediação firmada entre o impugnante e o Poder Público Municipal.

Atenciosamente,

Local-UF, data.

Fulano de Tal

Mediador

### 2.9.6.4 *Como viabilizar o registro da REURB quando há parcela impugnada*

Havendo impugnação sem resolução do conflito, o Município está autorizado a prosseguir em relação à parcela não impugnada. Como que isso é viabilizado na prática? Analisemos a imagem[19] a seguir.

Na imagem o lote 12 da quadra "A" possui uma impugnação sem solução. Neste caso, o Município deve indicar na CRF a unidade ou o perímetro que envolve as unidades objeto da impugnação para que o Cartório de Registro de Imóveis possa fazer constar tal observação na matrícula matriz quando do parcelamento do solo.

19. O fragmento do trabalho técnico foi obtido na internet, mas não foi possível identificar seu autor para a citação dos créditos.

Se não for possível abrir a matrícula das unidades, a área referente ao perímetro/trecho impugnado permanecerá na matrícula matriz até a resolução do conflito.

Atentar que a impugnação ofertada pelo proprietário de matrícula regular no perímetro da REURB faz com que a referida matrícula permaneça inalterada no Cartório de Imóveis. A área da matrícula irregular não permanece na matrícula matriz até a solução do conflito.

A solução do conflito em momento posterior ao registro da CRF será objeto de registro ou averbação na matrícula matriz, com a consequente abertura das matrículas filhas e a titulação ao ocupante, se for o caso.

## 2.10 AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

A demarcação urbanística foi inteiramente tratada no item 2, alínea "a" do Manual. Na sequência, segue um modelo de auto de demarcação urbanística.

### 2.10.1 Modelo de ADU

**AUTO DE DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA**

Procedimento nº...../2.021

O PREFEITO MUNICIPAL DE ..... no uso das atribuições que lhe confere a Lei nº ..... de ..... de ..... (Lei Orgânica do Município) e considerando o que consta do expediente administrativo nº ....., da Secretaria Municipal de ..... ....., FAZ SABER que o terreno urbano localizado no bairro/núcleo..... (ou distrito ou denominação tradicional do lugar), neste Município, com área total de ..... m² FOI DEMARCADO pela equipe técnica da Secretaria de ..... deste Município, conforme planta e memorial descritivo que contém: a) as medidas perimetrais; b) a área total; c) os confrontantes; d) as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites; e) os

números das matrículas ou das transcrições atingidas; f) a indicação dos proprietários identificados; e g) a ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores, nos termos do §1º do art. 12 do Decreto nº 9.310/2018); planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro dos imóveis (quando possível apresentar tal planta), e certidão(ões) do Registro Imobiliário, que seguem anexos e integram o presente Auto de Demarcação para fins de REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIADE INTERESSE (SOCIAL ou ESPECÍFICO), nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, do Decreto nº 9.310/2018; da Lei Federal nº10.257/2001, da Lei Municipal no ..... de .... de ..... de ..... e do Decreto no ....., de ..... de ..... de ..... (referir, se existente, a toda a legislação municipal que regulamentou o procedimento de regularização fundiária no Município). Prefeitura Municipal de ..... em ..... de.....de ..... **ORIGEM REGISTRAL:** matrículas ou registros em livro de transcrições de origem: (citar registros que deram origem ao núcleo ou fazer referência ao mosaico registral anexo); matrículas ou registros em livro de transcrições regulares no perímetro (citar registros ou fazer referência ao mosaico registral anexo); há trecho sem origem registral localizada; Circunscrição Imobiliária: Registro de Imóveis da Comarca de.....

(Assinatura do Prefeito Municipal/Secretário/
Presidente da Comissão de REURB)[20]

### 2.10.2 Requerimento a ser dirigido ao cartório de imóveis para solicitar a averbação do Auto de Demarcação Urbanística

Após notificações e publicação de edital, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas (art. 22, Lei 13.465/2017).

20. Dispensa reconhecimento de firma, art. 47, Parágrafo Único, Lei nº 13.465/2017; art. 45, Parágrafo único, Decreto nº 9.310/2018. O memorial do perímetro total da área a ser regularizada é um dos documentos que compõem a CRF à semelhança do memorial que descreve a área total a ser demarcada e, por isso, dispensa-se o reconhecimento de firma.

Não há dispositivo semelhante para o procedimento administrativo do art. 31 da Lei 13.465/2017, porque o ato da abertura de matrícula para o perímetro do núcleo é concomitante ao parcelamento do solo e titulação final.

O requerimento para averbação do ADU como visto não gera o parcelamento do solo e tampouco permite o registro da titulação final. Essa fase será concluída em momento posterior com o envio da CRF ao Oficial.

O modelo de requerimento apresentado, a seguir, poderia ser mais simplificado, mas o objetivo é fazer com que o Município seja obrigado a conferir se cumpriu todas as etapas e anexou todos os documentos necessários à averbação do Auto de Demarcação perante o cartório imobiliário.

**REQUERIMENTO**

O PREFEITO MUNICIPAL DE ....., (NOME E QUALIFICAÇÃO) no uso das atribuições que lhe confere a Lei nº..... de ..... de ..... (Lei Municipal eventualmente publicada e vigente no Município), vem requerer a abertura de matrícula para a demarcação urbanística descrita nos documentos anexos.

O Município está ciente de que a demarcação urbanística não implica a alteração de domínio dos bens imóveis sobre os quais incidirem.

Foram devidamente notificados os proprietários de direitos reais matriculados atingidos pelo perímetro da gleba regularizada, os confrontantes, a União e o Estado (quando confrontantes ou proprietários de direitos reais na área demarcada), da seguinte forma:

| Nome | Qualidade | Anuência expressa | Notificado e não manifestou em 30 dias | Impugnação com resolução extrajudicial ou judicial |
|---|---|---|---|---|
| FULANO | Proprietário de matrícula xxx, R-xxx atingida pela demarcação | Sim | _ | _ |
| FULANA | Cônjuge do proprietário da matrícula xx, R-xx, atingida pela demarcação | _ | Sim. | _ |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| CICLANO | Credor de hipoteca, servidão, usufruto, alienação fiduciária, anticrese ou outro direito real constante do R-xxx, da matrícula xxx, atingida pela demarcação | - | - | sim |
| UNIÃO[21] | | Sim | _ | _ |
| ESTADO[22] | | _ | sim | _ |
| FULANO DE TAL | Confrontante descrito no R-xxx, da matrícula xxx. | Sim | _ | _ |
| FULANA | Cônjuge do confrontante | _ | sim | _ |
| FULANO | Confrontante descrito no R-xxx, da matrícula xxx. | _ | _ | sim |
| FULANO | Confrontante posseiro | - | - | - |
| FULANA | Cônjuge do confrontante posseiro | _- | sim | _ |
| FULANO | Terceiro Interessado | - | sim | - |
| FULANO | Proprietário de matrícula regular nº xxx | - | sim | - |

Notificados por edital e que não apresentaram impugnação:

| Nome | Qualidade | Não identificado | Não encontrado | Recusou receber a notificação via postal |
|---|---|---|---|---|
| Eventuais interessados não identificados | Proprietário ou posseiro de área não matriculada ou transcrita no cartório de imóveis e que foi atingida pela demarcação | sim | sim | Não se aplica |
| FULANA | Cônjuge do proprietário da matrícula xx, R-xx, atingida pela demarcação | _ | Sim. | _ |

21. Ver item 2.7 deste Manual sobre quando é necessária a notificação da União.
22. Ver item 2.7 deste Manual sobre quando é necessária a notificação do Estado.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| CICLANO | Credor de hipoteca, servidão, usufruto, alienação fiduciária, anticrese ou outro direito real constante do R-xxx, da matrícula xxx, atingida pela demarcação | - | - | sim |
| FULANO DE TAL | Confrontante descrito no R-xxx, da matrícula xxx. | – | Sim | – |
| FULANA | Cônjuge do confrontante | – | sim | – |
| FULANO | Confrontante descrito no R-xxx, da matrícula xxx. | – | – | sim |
| FULANO | Confrontante posseiro | – | - | sim |
| FULANA | Cônjuge do confrontante posseiro | – | sim | – |

Informa que na área objeto da demarcação urbanística contém a seguinte situação registral, conforme auto:

1. Matrículas ou registros em livro de transcrição de origem do núcleo: (citar registros)
2. Matrículas ou registros em livro de transcrição regulares no perímetro: (citar registros)
3. Área sem localização de registro imobiliário: citar resultado negativo de buscas imobiliárias no cartório de circunscrição do núcleo e no cartório da circunscrição anterior.
4. Área pública: (citar registros ou identificar a área pública no requerimento)

Para tanto, informa o cumprimento do rito legal previsto para a Demarcação Urbanística, ficando constatada a VIABILIDADE DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.

O requerimento segue instruído com os seguintes documentos e com os seguintes pedidos assinalados abaixo (art. 19, Lei nº 13.465/2017 e art. 15 do Decreto nº 9.310/2018):

☐ planta da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas

georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

- ☐ memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;
- ☐ planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis e, (quando possível; art. 50, inciso I da Lei nº 13.465/2017);
- ☐ Informa neste requerimento que o Município já cumpriu a etapa de notificações dos titulares de direitos reais matriculados, dos confrontantes, dos demais entes da federação (quando for necessária a notificação da União ou do Estado, mencionando se houve ou não apresentação de impugnação (nos termos do item 2.7 deste Manual);
- ☐ Informa neste requerimento se foi ou não necessária a publicação de edital, bem como se houve ou não a apresentação de impugnação; OU
- ☐ Informa que não realizou as notificações requisitadas em lei, oportunidade em que requer a notificação dos titulares de domínio, dos confrontantes da área demarcada, da União e do Estado, bem como a publicação de edital para eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, nos termos do §5º do art. 20 da Lei 13.465/2017.

| Nome | Qualidade | Motivo | Endereço | Tipo de notificação |
|---|---|---|---|---|
| FULANO | Proprietário de matrícula xxx, R-xxx atingida pela demarcação | §5º do art. 20 da Leinº13.465/2017 e não encontrado em notificação anterior realizada pelo Município. | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Edital |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| FULANA | Cônjuge do proprietário da matrícula xx, R-xx, atingida pela demarcação | §5º do art. 20 da Leinº13.465/2017 e não encontrado em notificação anterior realizada pelo Município. | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Edital |
| CICLANO | Credor de hipoteca, servidão, usufruto, alienação fiduciária, anticrese ou outro direito real constante do R-xxx, da matrícula xxx, atingida pela demarcação. | §5º do art. 20 da Leinº13.465/2017 e recusou o recebimento da notificação por via postal anterior | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Edital |

– Deixo de apresentar cópias adicionais do Auto de Demarcação Urbanística; da planta, do memorial para viabilidade das notificações pelo Cartório de Imóveis, já que as notificações realizadas pelo cartório devem ser simplificadas, conforme art. 46, §2º da Lei 13.465/2017, mas os envio pelo CD ou pelo e-mail xxxxxxxxxx@gmail.com em arquivo eletrônico.

Auto de Demarcação Urbanística referente ao processo nº ----------/2021.

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ xxxxx (valor por extenso)[23].

Local, data

Nome (Prefeito/Secretário/Presidente da Comissão)[24]

23. A atribuição de valor ao imóvel pode ser necessária para a cotação de emolumentos, ainda que o ato seja abarcado pela gratuidade de emolumentos.
24. Dispensa reconhecimento de firma, art. 47, Parágrafo Único, Lei nº 13.465/2017; art. 45, Parágrafo único, Decreto nº 9.310/2018. O memorial do perímetro total da área a ser regularizada é um dos documentos que compõem a CRF à semelhança do memorial que descreve a área total a ser demarcada e, por isso, dispensa-se o reconhecimento de firma

## 2.11 FASE DE SANEAMENTO – DECISÃO SANEADORA DO PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO

No curso do procedimento administrativo da REURB pode ser necessário que o Município verifique se o roteiro legal foi seguido adequadamente, ou se ainda é necessário tomar alguma medida para corrigir seu regular andamento. Isto poderá ocorrer uma única vez ou quantas vezes forem necessárias ao regular andamento do procedimento. O ideal é que, em uma única vez, todas as pendências sejam resolvidas, porque a reiteração de decisões saneadoras é indicativa de que o Município não está dotado de uma comissão técnica capacitada e efetiva.

O momento ideal para proferi-la, em uma única vez, é após a elaboração do projeto de regularização fundiária e do cadastro de ocupantes, ocasião em que o Município averiguará se alguma etapa anterior estava incompleta e se o referido projeto está apto para aprovação.

Caso o erro somente seja detectado após o registro da CRF, o Município pode lançar mão da fase de saneamento promovendo a retificação das informações e encaminhando CRF retificadora ao Cartório de Imóveis.

Para que sejam corrigidos erros referentes à especialização objetiva do imóvel registrado (medidas, descrição e confrontação do lote) é necessário notificar os confrontantes da unidade ou trecho afetado. A anuência, expressa ou tácita, acarretará o encerramento da matrícula incorreta e a abertura de nova matrícula, independentemente da prática de retificação de área (art. 46 da Lei nº 13.465/147)

Se o erro for referente à unidade autônoma pode ser necessário notificar ou obter anuência expressa ou tácita de todos os titulares de outras unidades autônomas, a depender do erro a ser corrigido na instituição (condomínio, condomínio urbano simples, condomínio de lote, direito real de laje).

Para a substituição de ocupante titulado incorretamente na unidade deve-se notificar ou obter anuência do ocupante que

figura como titular de direito real na matrícula e do ocupante que será titulado em seu lugar. Ex.: Na matrícula 15.200 foi registrada legitimação fundiária em favor de José da Silva, mas quem é o ocupante de fato é o José Pereira da Silva. O Município notificará ou colherá anuência de ambos e, diante da não oposição, poderá expedir nova listagem suplementar para registro imobiliário.

O Oficial averbará o cancelamento do registro da titulação feita anteriormente (art. 250, II e III da Lei nº 6.015/73) e promoverá novo registro da titulação outorgada e, se a modalidade do ocupante for REURB-S, os atos serão gratuitos.

Atentar que a substituição de titulação outorgada na Lei nº 11.977/09 (legitimação de posse, CDRU, CUEM) para a legitimação fundiária da Lei nº 13.465/17 é necessário instaurar REURB meramente titulatória e não apenas proceder a uma fase de saneamento, já que exige classificação de modalidade e notificação do ocupante precedentes à expedição de CRF acompanhada da titulação final.

Há, ainda, outra hipótese de utilização da decisão saneadora previsto no art. 27 da Lei nº 13.465/17 oportunidade em que o título de legitimação de posse expedido pelo Município será declarado cancelado quando constatado que as condições estipuladas na lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

É a hipótese de titulação outorgada de forma incorreta ou se o ocupante foi enquadrado em legitimação de posse com conversão automática quando, na verdade, não preenchia os requisitos, por exemplo.

Nesses casos, mesmo tendo havido registro do título no Cartório de Imóveis, o Município poderá cancelá-lo.

Esse modelo também poderá ser usado em caso de haver impugnação e ser necessária a abertura de procedimento extrajudicial de composição de conflitos, aspecto para o qual, a seguir, são feitas observações importantes.

O Município poderá criar câmaras de prevenção e resolução administrativa de conflitos, adotando o procedimento previsto na Lei nº 13.140/2015. A criação das câmaras independe de lei municipal, segundo os termos do art. 34, §1º da Lei nº 13.465/2017 e art. 27, §1º do Decreto nº 9.310/2018.

Pode optar, ainda, por firmar convênio com o Tribunal de Justiça e, em Minas Gerais, com a CEJUSC.

Por fim, poderá optar pela mediação extrajudicial em cartórios, nos termos do Provimento nº 67/CNJ/2018.

Não havendo defeitos a serem corrigidos, a decisão saneadora será proferida em conjunto com a decisão de conclusão da REURB, sendo desnecessário reunir a comissão técnica de regularização fundiária ou os membros que conduzem o procedimento no âmbito municipal para proferir duas decisões separadas.

A seguir, apresenta-se modelo de decisão saneadora:

### 2.11.1 Modelo de decisão saneadora

Procedimento nº...../2.021

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado----------, devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse (social ou específico – escolher uma das modalidades) e com o requerimento vieram documentos.

Compulsando o procedimento, verificou-se que (....)

(os parágrafos a seguir representam um roteiro de possíveis decisões saneadoras no procedimento de regularização fundiária para que a comissão ou o gestor possa verificar a regularidade de todas as etapas do procedimento, com a respectiva providência a ser tomada. A presente observação deve ser apagada da decisão.)

### 2.11.2 O requerimento não está devidamente assinado pelo legitimado[25]

Intime-se o legitimado para que em 05 (cinco) dias subscreva o requerimento de folhas.....e, em caso de se tratar de Ministério Público ou Defensoria Pública, apresentar o procedimento com carga para a referida instituição.

### 2.11.3 O Município não providenciou a notificação de todos os titulares de direitos reais atingidos pela demarcação urbanística/regularização fundiária[26]

Analisando o mapa e memorial descritivo percebe-se que não foram realizadas buscas relativas à área de xxxxxm², atingida pela demarcação urbanísitica/regularização fundiária relativa ao loteador ----------, do responsável pela implantação do núcleo urbano e dos confrontantes---------,---------- e----------, no prazo anteriormente concedido de 05 (cinco) dias.

Ou

Compulsando o procedimento, percebe-se que não foram notificados os proprietários da matrícula---------- e----------, os credores hipotecários da matrícula-------- e----------e o confrontante descrito na matrícula----------, bem como que o usufrutuário----------da matrícula----------, recusou-se expressamente a receber a notificação.

Providencie-se, em 05 (cinco) dias a notificação das pessoas acima especificadas, bem como a publicação do edital para eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal.

---

25. Ver item 2.1 sobre requerimento neste Manual.
26. Ver item 2.7 sobre notificações neste Manual.

### 2.11.4 Não foi providenciada a averbação do Auto de Demarcação Urbanística no cartório de Imóveis (no caso de regularização precedida de ADU)

Providencie-se, em 05 (cinco) dias a lavratura do auto de demarcação urbanística, encaminhando-o ao Cartório mediante requerimento.

### 2.11.5 Não houve classificação da modalidade de regularização fundiária[27]

Verifico que ultrapassado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias o Município não se manifestou sobre a modalidade da regularização fundiária. No presente caso, restou demonstrado pelos documentos de folhas ------- que a população atingida pela demarcação/regularização é predominantemente de baixa renda, porque se enquadram no critério fixado pelo Município neste procedimento, nos termos do art. 6º, Parágrafo único do Decreto nº 9.310/2018; OU a modalidade deverá ser a de interesse específico, na medida em que os beneficiários não se enquadram na renda definida pelo Município neste procedimento, nos termos do art. 6º, Parágrafo único do Decreto nº 9.310/2018.

### 2.11.6 Não foi elaborado projeto de regularização fundiária ou há defeito a ser sanado[28]

Providencie-se, em 05 (cinco) dias a intimação da empresa contratada para que justifique e comprove as dificuldades encontradas na elaboração do projeto de regularização fundiária.

ou

A empresa contratada apresentou justificativa plausível para a prorrogação do cronograma, motivo pelo qual prorrogo em 30 (trinta) dias o prazo para apresentação do projeto de regularização fundiária.

---

27. Ver item 1.12 sobre classificação de modalidade neste Manual.
28. Ver item 1.7 sobre projeto de regularização fundiária neste Manual.

ou

O projeto de regularização apresentado possui os seguintes defeitos apontados pelo responsável técnico do Município, conforme relatório abaixo fundamentado nos arts. 30 a 36 do Decreto nº 9.310/18. Concedo o prazo de----------dias para o saneamento.

**RELATÓRIO DE ERROS PARA CORREÇÃO NO PRF**

( ) ausência de levantamento topográfico georreferenciado, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, subscrito por profissional legalmente habilitado, acompanhado de ART ou de RRT, que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou das transcrições atingidas, quando possível; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de estudo preliminar das desconformidades e das situações jurídica, urbanística e ambiental; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de projeto urbanístico; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de memorial descritivo; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de estudo técnico ambiental, quando for o caso; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais

e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico; Caso haja erro, descrever o erro: _____

**Documentos ausentes ou com defeito a ser sanado no Projeto Urbanístico assinalados abaixo, conforme art. 31 do Decreto nº 9.310/18 e de acordo com o grau de complexidade da REURB objeto de análise:**

( ) ausência de indicação das áreas ocupadas, o sistema viário e as unidades imobiliárias existentes e projetados; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das unidades imobiliárias a serem regularizadas, as suas características, a área, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral, se houver; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das unidades imobiliárias edificadas a serem regularizadas, as suas características, a área dos lotes e das edificações, as confrontações, a localização, o nome do logradouro e o número da designação cadastral; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação, quando for o caso, as quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação dos logradouros, os espaços livres, as áreas destinadas aos edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver; Caso haja erro, descrever o erro: _____

_____

( ) ausência de indicação das áreas já usucapidas; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das medidas de adequação para correção das desconformidades; Caso haja erro, descrever o erro: _____

_____

( ) ausência de indicação das medidas de adequação para a correção das desconformidades, quando necessárias; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das medidas necessárias à adequação da mobilidade, da acessibilidade, da infraestrutura e da relocação de edificações; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das as obras de infraestrutura essenciais, quando necessárias; Caso haja erro, descrever o erro: _____

_____

**Documentos ausentes ou com defeito a ser sanado no Memorial Descritivo assinalados abaixo, conforme art. 32 do Decreto nº 9.310/18 e de acordo com o grau de complexidade da REURB objeto de análise:**

( ) ausência de indicação da descrição do perímetro do núcleo urbano, com indicação resumida de suas características; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação da descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário e das demais áreas públicas que componham o núcleo urbano informal; Caso haja erro, descrever o erro: ____

( ) ausência de indicação da enumeração e a descrição dos equipamentos urbanos comunitários e dos prédios públicos existentes no núcleo urbano informal e dos serviços públicos e de utilidade pública que integrarão o domínio público com o registro da regularização; Caso haja erro, descrever o erro: _____

( ) ausência de indicação das descrições técnicas, os memoriais de incorporação e os demais elementos técnicos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (se tiver condomínio a ser regularizado junto com o parcelamento na mesma oportunidade). Caso haja erro, descrever o erro: _____

**Erros constantes na escolha da titulação final e do direito real outorgado:**

O ocupante xxxxx já é proprietário de outro imóvel registrado no cartório de imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse (caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior)

O ocupante xxxxx já foi beneficiado em outra regularização fundiária anterior devidamente registrada no cartório de imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse (caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior)

O Ocupante xxxx é foreiro de outro imóvel no cartório de registro de imóveis e deve ser titulado por legitimação de posse (caso o imóvel seja de origem privada ou sem registro anterior)

Dou fé. Cidade-MG,____/____/201__ Eu, _____, (cargo), o lavrei, conferi e assino.

## 2.11.7 Foi encontrado lote ou unidade em área de proteção ambiental ou em área de risco

Durante o levantamento planialtimétrico e o cadastramento dos beneficiários da REURB foram identificados 3 (três) lotes/unidades em áreas de risco e (02) dois lotes/unidades em área de APP.

Como tais situações exigem elaboração de projetos autônomos e, no caso de área de risco, a implementação das obras que corrijam os referidos riscos na parcela por eles afetada (art. 39 da Lei 13.465/2017), determino a cisão do procedimento em três: um para as áreas de risco, outro para as áreas ambientalmente protegidas e outro para os demais lotes, sendo que estes últimos poderão ter seu projeto aprovado e levado a registro separadamente, nos termos do §3º do art. 12 do Decreto nº 9.310/2018.

Extraia-se cópia dos atos já praticados neste procedimento para formar os outros dois, autuando-os em ordem e prosseguindo na elaboração do estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais em relação à situação anterior (art. 64 e 65 da Lei 12.65120/12) e na elaboração de estudos técnicos, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, nos termos do art. 39 da Lei 13.465/2017.

## 2.11.8 Instauração de Mediação Extrajudicial do Conflito[29]

Verifica-se que há impugnação ofertada por----------, às folhas ---------.

O Município é dotado de câmara de prevenção e resolução administrativa de conflitos, e não firmou convênio com o Tribunal de Justiça estadual, motivo pelo qual a mediação ocorrerá por iniciativa interna.

Determino a instauração do procedimento de mediação e solução extrajudicial do conflito, extraindo-se cópia da impugnação e desta decisão para autuação do procedimento que tramitará em apenso.

Intime-se a parte impugnante para que compareça à audiência de conciliação a ser realizada na sede da Prefeitura na sala ---------,

29. Ver item 2.9 sobre impugnação e procedimento extrajudicial de conflitos deste Manual.

no dia----------, às----------h, para a tentativa de mediação e solução extrajudicial do conflito.

Conste da intimação que: 1) A impossibilidade de comparecimento deve ser justificada em até 48h antes da data designada e pode ser feita através do e-mail xxxx@gmail.com; 2) é facultativa a presença de advogado.

## 2.11.9 Rejeição Automática de Impugnação Infundada[30]

A impugnação apresentada pode ser classificada como infundada, nos termos do art. 24, §12 do Decreto nº 9.310/2018: (escolher um dos fundamentos legais abaixo, trazendo elementos do caso concreto que se amolde a uma impugnação infundada)

**a) A impugnação não indicou, de forma plausível, onde e de que forma a REURB avança na propriedade do impugnante**

O impugnante se limitou a dizer que a regularização fundiária ou a demarcação urbanística causará avanço na sua propriedade sem indicar, de forma plausível, onde e de que forma, situação que pode ser aferida quando afirma que "(indicar a argumentação genérica do impugnante)".

Todavia, em atendimento à segurança jurídica, o Município concede prazo de 05 (cinco) dias para que o impugnante detalhe onde e de que forma a demarcação ou a regularização avança em sua propriedade.

Transcorrendo-se o prazo sem manifestação, a impugnação será considerada infundada, independentemente de nova manifestação do Município neste procedimento.[31]

30. Veja a subseção 2.9 deste Manual sobre a impugnação.
31. Nesta hipótese e considerando que o defeito da impugnação é sanável, revela-se prudente que, diante do caso concreto, o Poder Público solicite ao impugnante que reformule os termos de sua impugnação. Caso não seja atendido, o Município afastará a impugnação sob o fundamento de ser infundada. A concessão desse prazo, portanto, é facultativa e tem como objetivo evitar judicialização de impugnações de simples resolução.

**b) A impugnação não apresentou motivação, ainda que sumária**

O impugnante se limitou a dizer que a regularização fundiária ou a demarcação urbanística lhe causará prejuízo genérico, sem indicar evidência ou até mesmo a especificação de qual ato do Município que lhe causou eventual prejuízo.

Todavia, em atendimento à segurança jurídica, o Município concede prazo de 05 (cinco) dias para que o impugnante detalhe exatamente o ato onde e de que forma a demarcação ou a regularização avança em sua propriedade.[32]

Transcorrendo-se o prazo sem manifestação, a impugnação será considerada infundada, independentemente de nova manifestação do Município neste procedimento.

**c) A impugnação versou sobre matéria estranha ao procedimento da REURB em andamento.**

O impugnante ventilou matéria estranha ao procedimento da REURB, já que "xxxx"[33], motivo pelo qual se revela infundada.

## 2.11.10 Foram localizadas unidades situadas em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em ato do Presidente da República

Durante o levantamento planialtimétrico e o cadastramento dos beneficiários da REURB, foram identificados 3 (três) lotes/unidades

32. Nesta hipótese e considerando que o defeito da impugnação é sanável, revela-se prudente que, diante do caso concreto, o Poder Público solicite ao impugnante que reformule os termos de sua impugnação. Caso não seja atendido, o Município afastará a impugnação sob o fundamento de ser infundada. A concessão desse prazo, portanto, é facultativa e tem como objetivo evitar judicialização de impugnações de simples resolução.

33. Narrar a matéria apresentada na impugnação. Foi abordado neste Manual (item 2.9) que pode ser considerada matéria estranha à REURB: 1) morador de um núcleo questionando o levantamento planialtimétrico de outro núcleo onde não é ocupante; 2) confrontante que não discute os limites das poligonais externas do perímetro que diretamente confronta com a do seu próprio imóvel.

situados em áreas indispensáveis à segurança nacional ou de interesse da defesa, assim reconhecidas em ato do Presidente da República.

Como tal situação representa a impossibilidade de processamento da REURB somente quanto a essas unidades, determino a exclusão dessas áreas do Projeto de Regularização Fundiária, nos termos do §8º do art. 3º do Decreto nº 9.310/2018 e o prosseguimento da REURB em relação às demais unidades do núcleo urbano informal.

## 2.11.11 Parágrafos finais comuns da decisão que rejeita a impugnação infundada

Diante do exposto, rejeito a impugnação ofertada pelo impugnante em epígrafe, determinando o prosseguimento da REURB. (utilizar esse parágrafo se a decisão estiver apreciando impugnação infundada)

Publique-se[34] a decisão e intimem-se eventuais interessados enviando cópia do conteúdo desta decisão por meio do endereço eletrônico cadastrado ou, na falta dele, por carta registrada com A.R ou, ainda, mediante o ciente aposto pelo interessado se comparecer voluntariamente na sede desta Prefeitura.

Cidade-MG,-------- de----------de 2021.

Nome

Prefeito/secretário/presidente da
comissão de regularização fundiária

34. Se o Município não dispuser de Diário Oficial, deve publicar a decisão nos átrios da sede da Prefeitura. Ver: BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Agravo no Recurso Extraordinário 1003885. Relator(a): Min. Roberto Barroso, julgado em 18/10/2016. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, em 21 de out. de 2016.

## 2.12 CONCLUSÃO DA REURB (ART. 37 DO DECRETO Nº 9.310/2018 E ART. 40 DA LEI Nº 13.465/2017)

A REURB é finalizada com a aprovação do projeto de regularização fundiária, assinatura do Termo de Compromisso e identificação e declaração dos ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os respectivos direitos reais, nos termos do art. 35 e art. 40 da Lei nº 13.465/2017.

A depender do grau de irregularidade do núcleo urbano, quaisquer dos documentos citados anteriormente poderão ser dispensados em certas circunstâncias, como, por exemplo, na hipótese em que a irregularidade se resumir à ausência de titulação dos ocupantes, nos termos do parágrafo único do art. 38 do Decreto nº 9.310/2018.

A depender do rito adotado[35], o procedimento pode ser mais simplificado e dispensar a apresentação do projeto de regularização fundiária, do estudo técnico ambiental, da certidão de regularização fundiária (CRF) ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos, como os adotados neste Manual, para o processamento da Inominada (art. 69 da Lei nº 13.465/2017 e do art. 87, do Decreto nº 9.310/2018).

No caso de áreas de risco, a REURB só é concluída, após a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, mas pode-se enviar a CRF ao cartório com o perímetro total da área de risco ou até mesmo das unidades individualizadas para viabilizar a abertura da matrícula e a devida averbação da situação de risco existente.

A abertura da matrícula para unidade em área de risco reconhece a situação fática atual, dá contorno objetivo da área atingida e publicidade de se tratar de unidade que não pode haver titulação final em procedimento de REURB enquanto não for realizado estudo técnico da área de risco e a eliminação ou correção do risco por meio de obras.

---

35. Ver Capítulo 1 sobre os conceitos adotados no Manual.

Diferentemente do loteamento novo, a abertura de matrícula para a área de ricos não cria no ordenamento jurídico uma unidade de risco no cartório de imóveis, mas apenas especializa a área onde ela existe no núcleo informal. Essa medida evita, inclusive, a usucapião judicial ou extrajudicial do imóvel em área de risco no período entre a conclusão da REURB do parcelamento do solo e a outorga da titulação final pelo Município.

Não será fornecido nesse Manual o modelo de projeto de regularização fundiária, por se tratar de trabalho técnico, mas no Capítulo 1 contém informações importantes para a elaboração deste documento.

A seguir, apresenta-se modelo de termo de compromisso e de cronograma físico de obras e serviços que são peças integrantes do PRF.

Sugere-se, também, modelo de cadastro de ocupante, bem como de outros documentos que podem ser usados durante o cadastro do ocupante quando não há prova ou instrumento legitimador da ocupação da unidade.

Apresenta-se, ainda, modelo de anuência expressa de herdeiro ou de interessado em favor do cadastro exclusivo de um ocupante.

Os modelos são apresentados, a seguir.

### 2.12.1 Termo de Compromisso e Cronograma

O Termo de Compromisso tem como objetivo atribuir as responsabilidades pela implementação das obras de infraestrutura, nos termos da matriz de atribuições definida pelo artigo 33 da Lei nº 13.465/2017 alterado pela Lei nº 14.118/2021[36]. Este termo tem força vinculante e poderá ser utilizado pelo Município, Ministério Público ou pela Defensoria Pública para compelir o responsável

36. Até o encerramento desta edição, o site do Planalto não havia atualizado a Lei nº 13.465/17 com a redação dada pela Lei nº 14.118/2021. Conferir quadro do texto vigente disponibilizado no Capítulo 1 no tópico de Classificação de Modalidade.

a executar as obrigações assumidas no curso do procedimento de REURB.

Após a alteração do art. 33 da Lei nº 13.465/17 pela Lei nº 14.118/21, a União e o Estado não mais assumem juntamente com o Município o custo do PRF e pela infraestrutura nas áreas de suas titularidades, conforme o revogado art. 33, parágrafo único, inciso I, alínea *a*.

Na REURB-E os responsáveis privados assumem as responsabilidades atribuídas no termo e no cronograma. Já na REURB-S compete às concessionárias e permissionárias de serviços públicos a elaboração do cronograma físico de implantação da infraestrutura essencial (art. 30, X e §4º do Decreto nº 9.310/18).

Com a publicação da Lei nº 14.118/21, outorga-se aos legitimados a faculdade de promover, a suas expensas, os projetos e os demais documentos técnicos necessários à regularização de seu imóvel, inclusive as obras de infraestrutura essencial nos termos do § 1º do art. 36 desta Lei.

Em REURB-S não era exigida nenhuma compensação de natureza urbanística, ambiental ou edilícia por ser o Município o responsável pelo PRF e isso não foi alterado pela Lei nº 14.118/21.

As compensações, porém, podem ser exigidas em REURB-E como condição de aprovação da regularização, conforme art. 38 da Lei n 13.465/17.

> Art. 38. Na Reurb-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:
>
> I – implantação dos sistemas viários;
>
> II – implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e
>
> III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.
>
> § 1º As responsabilidades de que trata o caput deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da Reurb-E.
>
> § 2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de

compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da Reurb-E.

Resta evidente que não há exigência de compensações urbanísticas, ambientais e edilícias atribuídas a ocupantes classificados como REURB-S, quando o Município assume o custo do PRF e das obras.

Importante mencionar que as obras de infraestrutura podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB, com exceção da regularização em área de risco em que a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados é condição para a sua conclusão. Veja-se o que diz a Lei.

Lei 13.465/2017

Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo.

Art. 38. Na REURB-E, o Distrito Federal ou os Municípios deverão definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela:

I – implantação dos sistemas viários;

II - implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e

III – implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos, quando for o caso.

1 As responsabilidades de que trata o **caput** deste artigo poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E.

§2º Os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E.

Art. 39. Para que seja aprovada a REURB de núcleos urbanos informais, ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, estudos técnicos deverão ser realizados, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada.

> §1º Na hipótese do caput deste artigo, é condição indispensável à aprovação da REURB a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados.
>
> §2º Na REURB-S que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, os Municípios deverão proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado. (BRASIL, 2017).

O termo de compromisso também pode ser utilizado quando não há infraestrutura essencial a ser implantada, mas há alguma compensação urbanística, ambiental ou decorrente de edificação em desconformidade com as normas municipais, a ser cumprida pelo empreendedor ou beneficiários da REURB, conforme art. 30, §1º do Decreto nº 9.310/18.

> Art. 30 (...)
>
> § 1º Na regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou **outras obras e serviços a serem executados**, fica dispensada a apresentação do cronograma físico e do termo de compromisso previstos nos incisos IX e X do caput. (grifo não original)

A flexibilização dos parâmetros urbanísticos, ambientais e edilícios opera-se dentro do PRF e sem necessidade de publicação de lei municipal específica[37], considerando as características da ocupação e da área ocupada. Por isso, o termo de compromisso é o instrumento que reconhece a desconformidade e diante da flexibilização do parâmetro, impõe uma compensação como condição para regularização do núcleo ou unidade em REURB-E, conforme o art. 11 da lei e o art. 30, §1º do referido decreto.

> Art. 11 (...)
>
> § 1º Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas

37. Lei nº 13.465/17, art. 28. A Reurb obedecerá às seguintes fases: (...) Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.

> ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.
>
> Art. 30 (...)
>
> § 3º O projeto de regularização fundiária considerará as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público.

A seguir, apresenta-se o modelo de Termo de Compromisso e do cronograma físico.

### 2.12.1.1 *Modelo de Termo de Compromisso e de Cronograma*

**TERMO DE COMPROMISSO E CRONOGRAMA**

Procedimento nº...../2.021

**O MUNICÍPIO DE ----------MG**, de um lado, por meio do Prefeito Municipal, (nome e qualificação), denominado **COMPROMITENTE(S)**, e, de outro lado, a ----------, (qualificação de todos os beneficiários da REURB-E individualmente, ou da associação, ou do loteador/empreendedor irregular) com endereço na Avenida----------, nº 1200, bairro----------, Município-UF, doravante denominado (a) **COMPROMISSÁRIO(A)**[38], e considerando que:

I – A Lei nº 13.465/2017 trouxe regularização fundiária como meio de proporcionar a efetivação da função social da propriedade e do direito social à moradia, reconhecido como um direito humano em diversas declarações e tratados internacionais de

38. Ver Decreto nº 9.310/2018: art. 26, § 4º: Quando a área a ser regularizada for pública, termo de compromisso poderá ser celebrado entre o Poder Público titular e o Poder Público municipal ou distrital para fins de elaboração do projeto de regularização fundiária e implantação da infraestrutura essencial, dos equipamentos comunitários e das melhorias habitacionais previstas nos projetos de regularização fundiária; art. 30, X: termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, para cumprimento do cronograma físico, definido no inciso IX.

direitos humanos do qual o Estado Brasileiro é parte, em especial na Declaração Universal de Direitos Humanos de 1948 (artigo XXV), no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais de 1966 (artigo 11), na Convenção sobre os Direitos da Criança de 1989 (artigo 21), na Declaração sobre Assentamentos Humanos de Vancouver, de 1976, na Agenda 21 sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento de 1992 (Capítulo 7);

II – O direito difuso à justa distribuição dos benefícios decorrentes do processo de urbanização, como forma de garantir a erradicação da pobreza e das desigualdades sociais;

III – A necessidade de conciliar-se os direitos fundamentais à vida com dignidade, à moradia, o desenvolvimento urbano planejado e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV – As obras de implantação de infraestrutura essencial, de equipamentos comunitários e de melhoria habitacional, bem como sua manutenção, podem ser realizadas antes, durante ou após a conclusão da REURB;

V – na REURB-S, caberá ao poder público competente, diretamente ou por meio da administração pública indireta ou por meio das concessionárias e permissionárias de serviços públicos, implementar a infraestrutura essencial, os equipamentos comunitários e as melhorias habitacionais previstos nos projetos de regularização, assim como arcar com os ônus de sua manutenção;

VI – na REURB-E, o Município deverá definir, por ocasião da aprovação dos projetos de regularização fundiária, nos limites da legislação de regência, os responsáveis pela: implantação dos sistemas viários; implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários, quando for o caso; e implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental e edilícias, e dos estudos técnicos, quando for o caso;

VII – que na REURB-E as responsabilidades de que trata o item VI acima poderão ser atribuídas aos beneficiários da REURB-E ou ao parcelador/empreendedor irregular, bem como que os responsáveis pela adoção de medidas de mitigação e compensação urbanística, ambiental e de natureza edilícia deverão celebrar termo de compromisso com as autoridades competentes como condição de aprovação da REURB-E;

RESOLVEM celebrar o presente Termo de Compromisso, com fulcro no inciso V do art. 11, §2º do art. 38 e inciso X do art. 35

da Lei 15.424/04 da Lei nº 13.465/2017 e mediante as cláusulas e condições seguintes:

**Cláusula Primeira** – Das Obrigações do(a) Compromissário(a):

1.1 – O(A) COMPROMISSÁRIO(A) adotará: a) as medidas de adequação para correção das desconformidades consistentes em..... (enumerar caso haja alguma adequação a ser feita); b) as medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e relocação de edificações consistentes em (enumerar se houver alguma adequação a ser feita); c) concluirá as obras de infraestrutura essencial consistentes em (o §3º do artigo 36 da Lei nº 13.465/2017 diz que é infraestrutura essencial: I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; III – rede de energia elétrica domiciliar; IV – soluções de drenagem, quando necessário; e V – outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.); d) que respeitará o cronograma abaixo:

| CRONOGRAMA FÍSICO | | | |
|---|---|---|---|
| **Serviço ou Obra** | **Planejamento de execução** | **Responsável** | **Custo (R$)** |
| Sistema de Abastecimento de água potável, individual ou coletivo | Incluir a data de término | Incluir quem assume o serviço/obra | Incluir o valor projetado para conclusão do serviço/obra. |
| Sistema de coleta de esgotamento sanitário, individual ou coletivo | Incluir a data de término | Incluir quem assume o serviço/obra | Incluir o valor projetado para conclusão do serviço/obra. |
| Rede de energia elétrica domiciliar | Incluir a data de término | Incluir quem assume o serviço/obra | Incluir o valor projetado para conclusão do serviço/obra. |
| Soluções de drenagem | Incluir a data de término | Incluir quem assume o serviço/obra | Incluir o valor projetado para conclusão do serviço/obra. |
| Medidas de adequação da mobilidade e acessibilidade | Incluir a data de término | Incluir quem assume o serviço/obra | Incluir o valor projetado para conclusão do serviço/obra. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Medidas de infraestrutura e realocação de edificações | Incluir a data de término | Incluir quem assume o serviço/obra | Incluir o valor projetado para conclusão do serviço/obra. |
| Obras para eliminação, correção ou administração de áreas de risco | Incluir a data de término | Incluir quem assume o serviço/obra | Incluir o valor projetado para conclusão do serviço/obra. |

e) que comprometem-se à implantação dos sistemas viários; implantação da infraestrutura essencial e dos equipamentos públicos ou comunitários (quando for o caso); e implementação das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambiental, e dos estudos técnicos (quando for o caso).; f) que o núcleo urbano informal está situado em áreas de riscos (geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei), sendo que os estudos técnicos realizados verificaram a possibilidade de (eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada), constituindo condição indispensável à aprovação da REURB a implantação dessas medidas, no cronograma abaixo (colocar cronograma); g) uma vez implantada e aprovada as obras saneadoras da área de risco, será concluída a REURB e expedidos os títulos finais; h) o orçamento de gasto para a conclusão da obra de infraestrutura é de R$.....(extenso), considerando os seguintes gastos enumerados no cronograma acima; i) Projeto ambiental: (no caso de REURB-E e em área de proteção ambiental sob responsabilidade do Município, porque o Termo de Compromisso relativo aos núcleos urbanos consolidados em de Unidades de Conservação de outros entes serão firmados pelas respectivas autoridades competentes)

**Cláusula Segunda** – Da Responsabilidade do(a) Compromissário(a)

2.1 – O descumprimento das obrigações previstas no presente termo implicará a adoção das providências legais cabíveis, inclusive execução judicial.

**Cláusula Terceira** – Da Divulgação para conhecimento público – as partes promoverão ampla divulgação do teor do presente termo de compromisso e, se possível, nos meios de comunicação social ou por rádio, podendo o Ministério Público ser notificado da assinatura deste Termo, para fins de fiscalização do seu cumprimento, sem que tal providência elimine a competência Municipal de fiscalização.

**Cláusula Quarta** – Da Fiscalização Municipal – A fiscalização do cumprimento das obrigações constantes deste termo será realizada por técnicos do Município, indicada pelo COMPROMITENTE.

**Cláusula Quinta** – Da Eficácia – a) O presente termo de compromisso, depois de assinado, terá vigência imediata; OU O presente termo de compromisso, depois de assinado, terá vigência no prazo de 15 (quinze) dias contados da devida comunicação ao Ministério Público, sem apresentação de oposição ou de sugestão de adequação (caso o Ministério Público esteja em parceria com o Município e acompanhado a regularização fundiária).

**Cláusula Sexta**- Da força executiva extrajudicial e do Foro – Atribui-se ao presente termo a força executiva descrita no artigo 784, III do CPC e §1º do art. 21 do Decreto nº 9.310/2018, considerando que a obrigação é certa, líquida e exigível, sendo suficiente para apuração do débito o relatório emitido pelo fiscal do Município das obras inadimplidas injustificadamente. Para conhecer e julgar as ações oriundas do presente termo será competente o foro local de situação do imóvel, onde situar-se o empreendimento de parcelamento do solo ou a unidade consumidora decorrente, objeto do questionamento.

Cidade-UF,----- de---------- de 2.021.

Compromitente Compromissário

Testemunha 01 Testemunha 02

### 2.12.2 Ficha de Cadastro de Ocupante de unidade imobiliária e planejamento dos direitos reais a serem outorgados

O cadastro de ocupante é realizado na fase 02 (processamento) da REURB e precisa ser finalizado quando o Município pretende titular o ocupante vinculando-o a sua unidade e declarando o direito real outorgado (art. 40, III da Lei nº 13.465/17).

Na REURB complexa ou intermediária em que o Município pretenda titular em outra oportunidade, está autorizado a concluir a REURB sem finalizar o cadastro de ocupantes.

O cadastro de ocupantes e os graus de complexidade da REURB foram detalhados no Capítulo 1 deste Manual.

Na sequência, apresenta-se um modelo de cadastro do ocupante que servirá de base para a criação da lista de ocupantes a ser expedida juntamente com a Certidão de Regularização Fundiária.

### 2.12.2.1 *Modelo de ficha de cadastro de ocupante*

**FICHA DE CADASTRO DE OCUPANTE**

**1. DADOS SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA:**

<table>
<tr><td colspan="3">Cidade:</td><td colspan="3">Conjunto/Bairro:</td></tr>
<tr><td colspan="2">Endereço:</td><td colspan="2">Nº:</td><td>Quadra:</td><td>Lote:</td></tr>
<tr><td colspan="3">Inscrição imobiliária: (se houver)</td><td colspan="3">Ocupante está em condomínio geral na unidade?<br>☐ não<br>☐ sim. Se sim qual o percentual será adquirido com a titulação final? _____%</td></tr>
<tr><td colspan="3">Característica da unidade:<br>☐ unidade autônoma em condomínio horizontal ou vertical<br>☐ unidade autônoma em condomínio urbano simples<br>☐ unidade autônoma em condomínio de lotes<br>☐ construção base (direito real de laje)<br>☐ direito real de laje<br>☐ lote sem edificação<br>☐ lote com edificação<br>☐ Lote com construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda (art. 247-A, Lei nº 6.015/73).</td><td colspan="3">Área de Construída: m² (conforme Projeto arquitetônico aprovado da edificação)</td></tr>
<tr><td>Origem da Unidade:</td><td>Livro:</td><td>Matrícula:</td><td colspan="2">Cartório de Imóveis da Comarca:</td><td>Proprietário na matrícula de origem:</td></tr>
<tr><td colspan="6">O imóvel é particular do ocupante?<br>☐ Sim<br>☐ Não</td></tr>
</table>

**IDENTIFICAÇÃO DO OCUPANTE PRINCIPAL**[39]

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Nome: | | | | Data Nascimento: |
| Filiação: | Mãe: | | | Nacionalidade: |
| | Pai: | | | Naturalidade: |
| Nº Identidade: | Órgão exp/UF: | CPF: | E-mail: | Telefone: ( ) |
| Estado Civil:<br>☐ Solteiro ☐ Casado<br>☐ Divorciado ☐ Viúvo<br>☐ Separado Judicialmente | | Regime e data de casamento: | | Em união estável<br>☐ Sim ☐ Não<br>Se sim, o imóvel regularizado é do casal ou de um dos companheiros? |
| Situação Ocupacional: ☐ Aposentado ☐ Autônomo<br>☐ Auxílio Doença ☐ Bico<br>☐ BPC (assistência social)<br>☐ Carteira Assinada ☐ Contrato de trabalho ☐ Desempregado<br>☐ Dona(o) de Casa (Somente)<br>☐ Pensionista<br>☐ Proprietário/empreendedor ☐ Servidor Público<br>☐ Outros_____ | | | | |
| Profissão: | | Renda mensal: R$ | | |

**IDENTIFICAÇÃO DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO, SE HOUVER:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Nome: | | | | Data Nascimento: |
| Filiação: | Mãe: | | | Nacionalidade: |
| | Pai: | | | Naturalidade: |
| Nº Identidade: | Órgão exp/UF: | CPF: | E-mail: | Telefone: ( ) |
| Estado Civil:<br>☐ Solteiro ☐ Casado<br>☐ Divorciado ☐ Viúvo<br>☐ Separado Judicialmente | | Regime e data de casamento: | | Em união estável<br>☐ Sim ☐ Não<br>Se sim, o imóvel regularizado é do casal ou de um dos companheiros? |

39. O formulário pede uma qualificação completa. No entanto, a Lei nº 13.465/17 pede os seguintes dados de qualificação: art. 41, VI: nome completo, o estado civil, a profissão, CPF, RF e a filiação; em REURB-S sobre bem público: art. 10, §2º do Decreto nº 9.310/18 – nome completo, estado civil e CPF.

| Situação Ocupacional:<br>☐ Aposentado ☐ Autônomo ☐ Auxílio Doença ☐ Bico<br>☐ BPC (assistência social)<br>☐ Carteira Assinada ☐ Contrato de trabalho ☐ Desempregado<br>☐ Dona(o) de Casa (Somente) ☐ Pensionista<br>☐ Proprietário/empreendedor<br>☐ Servidor Público ☐ Outros_____ | |
|---|---|
| Profissão: | Renda mensal: R$ |

**COMPONENTES DO GRUPO FAMILIAR (QUE RESIDEM NO MESMO IMÓVEL)**

| Nome | Parentesco | Data de Nascimento | Renda mensal: R$ |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**Renda mensal familiar total: R$**

**OUTRAS INFORMAÇÕES:**

Conforme documentação apresentada, o ocupante identificado acima adquiriu a unidade imobiliária por:

☐ escritura pública de cessão de direitos hereditários

☐ doação particular/recibo e não registrado

☐ compra e venda particular/recibo

☐ herança de inventário

☐ Outro _____

Data do início da posse: _____/_____/_____

Nome completo dos posseiros anteriores:

Nome:

Nome:

Nome:

Nome:

**DECLARAÇÃO DO CADASTRADOR:**

1. Declaro para os devidos fins que a documentação original foi apresentada pelos moradores do imóvel, examinada e constatei que conferem com as cópias xerográficas e/ou digitalizadas anexadas à presente ficha cadastral. (cópia xerográfica é facultativa)
2. Enquadramento Individual do Ocupante: ☐ Reurb-E ☐ Reurb-S
3. Ocupante será titulado por:

☐ Legitimação Fundiária – expedida pelo Município em núcleo existente em 22/12/2016 e o ocupante classificado como Reurb-S não incide nas restrições do art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17

☐ Legitimação de Posse com conversão automática após 5 anos (art. 183 da CF/88) – expedida pelo Município caso o imóvel de origem seja privado ou não tem origem registral, unidade de até 250 m², utilizado para moradia, e o ocupante não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural, conforme certidão negativa de propriedade imobiliária expedida pelo Cartório de Imóveis.

☐ Legitimação de Posse – expedida pelo Município caso o imóvel de origem seja privado ou não tem origem registral

☐ Doação – a ser outorgada pelo proprietário da matrícula de origem

☐ Compra e venda a ser outorgada pelo proprietário da matrícula de origem

☐ contratos ou termos administrativos, assinados com a União, Estados, Municípios ou o Distrito Federal, no âmbito de programas de regularização fundiária e de programas habitacionais de interesse social, dispensado o reconhecimento de firma. (art. 221, V, Lei 6.015/73)

☐ Instrumento particular de compra e venda acompanhado da quitação outorgado pelo proprietário da matrícula de origem

☐ Será titulado em outra oportunidade por haver dúvida quanto a quem exerce o poder de fato do imóvel.

☐ o imóvel é bem particular do ocupante e isso será mencionado na titulação final.

_____

Assinatura e nome legível do Entrevistador

**DECLARAÇÃO DO OCUPANTE:**

Declaro(amos) ter ciência de que:

* que todas as informações aqui prestadas são verdadeiras e correspondem à minha realidade, incorrendo em crime de falsidade ideológica caso não sejam comprovadas.
* que não sou/somos concessionário(s), foreiro(s) ou proprietário(s) exclusivo de outro imóvel urbano ou rural.
* que não fui/fomos contemplado(s) com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com mesma finalidade ainda que situado em núcleo urbano distinto.
* que identifiquei o meu imóvel acima retratado, manifestando minha concordância com as descrições, os confrontantes, a averbação da construção e a titulação final.
* que não sou locatário do imóvel descrito acima e exerço a posse com intenção de "agir como dono".
* que estou ciente da minha obrigação de realizar a conexão da edificação à rede de água, de coleta de esgoto ou de distribuição de energia elétrica e adotar as demais providências necessárias à utilização do serviço, nos termos do art. 13, §7º da Lei nº 13.465/17.

_____ _____

Assinatura Ocupante Assinatura Cônjuge/Companheiro

**Observações quanto ao cadastro de ocupantes:**

- O formulário deve ser preenchido considerando os itens abaixo:
  - Se o cadastro for de ocupante em unidade de conjunto habitacional: Verificar se o ocupante atual está quite com as obrigações e se tiver obrigações pendentes deverá titular o Poder Público promotor do programa habitacional (art. 67, §2º do Decreto nº 9.310/18).
  - Cadastrar o imóvel preferencialmente no **nome da mulher** (XI, art. 10, Lei nº 13.465/17).
  - **Ocupante herdeiro**: Se os demais herdeiros manifestarem anuência, o título será outorgado apenas ao atual posseiro, em regime de exclusividade. Se não houver anuência, outorgar o título a todos os herdeiros.
  - **Ocupante em processo de separação ou divórcio:** Registrar de acordo com a partilha judicial ou extrajudicial. Não compete ao Município a análise da divisão de eventual patrimônio comum do casal em separação/divórcio.

### 2.12.3 Termo de Oitiva de Testemunhas para prova da Posse do Ocupante

Quando o ocupante não tem nenhum documento que prove a que título ocupa o imóvel é prudente que se faça uma materialização dessa circunstância no procedimento antes de cadastrá-lo.

O Município poderá ouvir os vizinhos do ocupante extraindo dados mínimos que permitem a segurança do cadastro e a emissão da titulação final. A comissão processante da REURB pode realizar diligência pessoalmente no local ou pode ouvir as testemunhas na sede da Prefeitura. Segue modelo:

### 2.12.3.1 *Modelo de termo de diligência ou audiência*

**TERMO DE DILIGÊNCIA OU AUDIÊNCIA**

**Procedimento de REURB nº _____/2021**

**Ato praticado: ( ) audiência na Prefeitura ( ) diligência no local do imóvel**

**Nome do Ocupante:**_____

**CPF:** _____

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de 2.02____, às _____:_____h, deu-se início ao ato assinalado em epígrafe para fins de verificação do poder

de fato alegado pelo ocupante sobre o imóvel para fins de cadastro e titulação em REURB.

Estavam presentes: (citar quem estava presente ao ato). ___

_____

_____

No endereço do imóvel a ser regularizado OU na sede da Prefeitura foi (ram) entrevistada(s) _____ (número de testemunhas ouvidas) testemunha(s) e o ocupante citado acima, conforme termo(s) anexo(s) ao presente.

A diligência/Audiência encerrou-se às _____:_____h e não havendo nada mais a ser tratado ou consignado pelo(s) comparecente(s), lavrou-se a presente ata que foi lida, aceita e subscrita pelos presentes ao ato.

Nome, CPF e assinatura: _____

Nome, CPF e assinatura: _____

Nome, CPF e assinatura: _____

### 2.12.3.2 *Modelo de termo de oitiva de testemunha ou de confrontante (anexo obrigatório do termo de diligência/audiência)*

**Procedimento de REURB nº _____/2.021**

**Ato praticado: ( ) audiência na Prefeitura ( ) diligência no local do imóvel**

**Ocupante:** _____

**CPF:** _____

TESTEMUNHA/CONFRONTANTE:

NOME: _____ Portador(a) da Carteira de Identidade nº _____, órgão emissor _____, estado civil _____, idade _____, CPF _____, residente na _____ _____.

QUESTIONADA SOBRE SER INCAPAZ, IMPEDIDA OU SUSPEITA DE DEPOR, respondeu: que não é incapaz, impedida ou suspeita de depor, não se encaixando em nenhuma das hipóteses do art. 447 do CPC/15 que lhe foi lido nesta oportunidade, adicionando que não tem relações de parentesco com o(s) requerente(s) ou interesse no objeto do procedimento de reurb.

Lei nº 13.105/2015, art. 447. Podem depor como testemunhas todas as pessoas, exceto as incapazes, impedidas ou suspeitas.

§ 1º São incapazes:

I – o interdito por enfermidade ou deficiência mental;

II – o que, acometido por enfermidade ou retardamento mental, ao tempo em que ocorreram os fatos, não podia discerni-los, ou, ao tempo em que deve depor, não está habilitado a transmitir as percepções;

III – o que tiver menos de 16 (dezesseis) anos;

IV – o cego e o surdo, quando a ciência do fato depender dos sentidos que lhes faltam.

§ 2º São impedidos:

I – o cônjuge, o companheiro, o ascendente e o descendente em qualquer grau e o colateral, até o terceiro grau, de alguma das partes, por consanguinidade ou afinidade, salvo se o exigir o interesse público ou, tratando-se de causa relativa ao estado da pessoa, não se puder obter de outro modo a prova que o juiz repute necessária ao julgamento do mérito;

II – o que é parte na causa;

III – o que intervém em nome de uma parte, como o tutor, o representante legal da pessoa jurídica, o juiz, o advogado e outros que assistam ou tenham assistido as partes.

§ 3º São suspeitos:

I – o inimigo da parte ou o seu amigo íntimo;

II – o que tiver interesse no litígio.

§ 4º Sendo necessário, pode o juiz admitir o depoimento das testemunhas menores, impedidas ou suspeitas.

§ 5º Os depoimentos referidos no § 4º serão prestados independentemente de compromisso, e o juiz lhes atribuirá o valor que possam merecer.

QUESTIONADA SOBRE HÁ QUANTO TEMPO É VIZINHO (A) DO (A) (S) OCUPANTE (S) E O CONSIDERA DONO (A) DO IMÓVEL OBJETO DA REURB respondeu: que _____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____;
para dar maior credibilidade na data informada como início do tempo em que são vizinhos, cite um evento pessoal ocorrido na mesma época em que o ocupante se tornou seu vizinho (Ex. "lembro que o ocupante se tornou meu vizinho próximo do nascimento d o meu neto que foi em 30/01/2012"; ou "Quando o ocupante se mudou para a casa ao lado da minha eu estava fazendo reforma e minha reforma se deu no mês de agosto de 2014")_____
_____
_____
_____
_____
_____

QUESTIONADA SE NO PERÍODO QUE CONHECE O (A) (S) OCUPANTE (S) HOUVE ALGUM CONFLITO RELACIONADO À POSSE DO IMÓVEL COM OS VIZINHOS OU QUALQUER OUTRA DISPUTA DE POSSE OU PROPRIEDADE COM OUTRA PESSOA, respondeu: que _____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

QUESTIONADA SE TEM CONHECIMENTO DE QUEM REALIZOU BENFEITORIA OU EDIFICOU NO LOTE OBJETO DA REURB, respondeu: que _____
_____
_____
_____
_____
_____
_____
_____

QUESTIONADA SE TEM CONHECIMENTO DE ALGUMA DAS CAUSAS ABAIXO QUE PODERIA INTERROMPER A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA DO OCUPANTE EM RELAÇÃO AO IMÓVEL REGULARIZADO:

CC/02, Art. 197. Não corre a prescrição:

I – entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;

II – entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;

III – entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I – contra os incapazes de que trata o art. 3º;

II – contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

III – contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:

I – pendendo condição suspensiva;

II – não estando vencido o prazo;

III – pendendo ação de evicção.

Respondeu que: _____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

QUESTIONADA SE DESEJA ACRESCENTAR ALGUMA INFORMAÇÃO, respondeu: _____

_____

_____

_____

_____

Nada mais lhe foi perguntado. Eu, (nome)_____, (cargo)_____, lavrei o presente termo que foi conferido e assinado pelo(a) depoente e por mim. _____/_____/_____, (local)-UF, _____

Depoente: _____

Agente Administrativo: _____

### 2.12.3.3. *Modelo de termo de ocupante (anexo obrigatório do termo de diligência/audiência)*

**Procedimento de REURB nº _____/2.021**

**Ato praticado: ( ) audiência na Prefeitura ( ) diligência no local do imóvel**

DADOS DO OCUPANTE:

NOME:_____ Portador(a) da Carteira de Identidade nº _____, órgão emissor_____, estado civil_____, idade_____, CPF_____, residente _____ _____ _____.

FOI LIDO AO (À) OCUPANTE O ART. 299 DO CÓDIGO PENAL ABAIXO TRANSCRITO E LHE FOI QUESTIONADO (A) TER ENTENDIDO QUE A DECLARAÇÃO FALSA DE POSSE É CRIME, respondeu que:_____ _____

> Código Penas, art. 299 – Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:
>
> Pena – reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis, se o documento é particular.

QUESTIONADO (A) SOBRE HÁ QUANTO TEMPO OCUPA O IMÓVEL OBJETO DA REURB, respondeu: que _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____; para dar maior credibilidade na data informada como início do tempo da ocupação, cite um evento pessoal ocorrido na mesma época em que passou a ocupar o imóvel. (Ex. "lembro que mudei para a casa na mesma época da gravidez do meu primeiro filho que hoje tem 15 anos; "lembro que mudei para a casa no mesmo ano em que o Brasil foi pentacampeão mundial";

lembro que fiz a mudança dos móveis para comércio onde ocupo no mesmo ano em que ocorreu o falecimento do meu avô".) ___
_____
_____
_____

QUESTIONADA SOBRE A FORMA QUE PASSOU A OCUPAR O IMÓVEL, respondeu que:

☐ encontrou o imóvel abandonado e se apossou dele;

☐ comprou o imóvel de (nome e dados pessoais que puder informar) _____ _____ pagando o valor de R$ _____ _____, mas que não tem recibo dessa transação.

☐ recebeu o imóvel por doação verbal feita por (nome e dados pessoais que puder informar) _____ e não tem documento que prove essa doação.

☐ recebeu o imóvel por herança em razão do falecimento de (nome)_____ e adquiriu verbalmente a parte da herança que competiu aos demais herdeiros, sem que tenha recibo dessa negociação.

☐ Outro. Justificar: _____

QUESTIONADO (A) SE NO PERÍODO QUE OCUPA O IMÓVEL HOUVE ALGUM CONFLITO RELACIONADO À POSSE DO IMÓVEL COM OS VIZINHOS OU QUALQUER OUTRA DISPUTA DE POSSE OU PROPRIEDADE COM OUTRA PESSOA, respondeu: que _____
_____
_____
_____
_____

QUESTIONADO(A) SE TEM CONHECIMENTO DE QUEM REALIZOU BENFEITORIA OU EDIFICOU NO LOTE OBJETO DA REURB, respondeu: que _____
_____
_____
_____
_____

QUESTIONADA SE O OCUPANTE TEM CONHECIMENTO DE ALGUMA DAS CAUSAS ABAIXO QUE PODERIA INTERROMPER A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA EM RELAÇÃO AO IMÓVEL REGULARIZADO:

CC/02, Art. 197. Não corre a prescrição:

I – entre os cônjuges, na constância da sociedade conjugal;

II – entre ascendentes e descendentes, durante o poder familiar;

III – entre tutelados ou curatelados e seus tutores ou curadores, durante a tutela ou curatela.

Art. 198. Também não corre a prescrição:

I – contra os incapazes de que trata o art. 3º;

II – contra os ausentes do País em serviço público da União, dos Estados ou dos Municípios;

III – contra os que se acharem servindo nas Forças Armadas, em tempo de guerra.

Art. 199. Não corre igualmente a prescrição:

I – pendendo condição suspensiva;

II – não estando vencido o prazo;

III – pendendo ação de evicção.

Respondeu que: _____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

QUESTIONADA SE DESEJA ACRESCENTAR ALGUMA INFORMAÇÃO, respondeu que:

_____

_____

_____

_____

_____

Nada mais lhe foi perguntado. Eu, (nome)_____, (cargo)_____, lavrei o presente termo que foi conferido e assinado pelo(a) depoente e por mim. _____/_____/_____, (local)-UF, _____

Depoente: _____

Agente Administrativo: _____

### 2.12.3.4 *Modelo de anuência de herdeiro ou interessado em favor do ocupante cadastrado em caráter exclusivo*

**Procedimento de REURB nº _____/2.021**

**Ato praticado: ( ) audiência na Prefeitura ( ) diligência no local do imóvel**

**Nome do Ocupante:**

DADOS DO ANUENTE:

NOME:_____ Portador(a) da Carteira de Identidade nº _____, órgão emissor_____, estado civil_____, idade_____, CPF_____, residente na _____

_____

_____

FOI LIDO AO (À) OCUPANTE O ART. 299 DO CÓDIGO PENAL ABAIXO TRANSCRITO E LHE FOI QUESTIONADO (A) TER ENTENDIDO QUE A DECLARAÇÃO FALSA DE POSSE É CRIME, respondeu que:_____

_____

> Código Penas, art. 299 – Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:
>
> Pena – reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, de quinhentos mil réis a cinco contos de réis, se o documento é particular.

QUESTIONADO (A) SOBRE TER DIREITO SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA REURB, respondeu:

☐ que é ex-cônjuge do (a) ocupante e não tem interesse no imóvel porque já cedeu ou vendeu sua parte ao ocupante.

☐ que é ex-companheiro (a) do ocupante não tem interesse no imóvel porque já cedeu ou vendeu sua parte ao ocupante.

☐ que é herdeiro[40] (a) do imóvel e não tem interesse no imóvel porque já cedeu ou vendeu sua parte ao ocupante.

40. Se o herdeiro for casado ou estiver em união estável pedir a mesma anuência do cônjuge ou companheiro.

Local: _____, _____/_____/_____

Assinatura do Anuente: _____

Assinatura do Agente Administrativo: _____

### 2.12.4 Pronunciamento conclusivo da REURB previsto no art. 37 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 40 da Lei nº 13.465/2017

Ultrapassada a fase de saneamento do procedimento administrativo, o projeto de regularização fundiária estará apto para ser aprovado em decisão formal, cujos requisitos estão elencados no art. 37 do Decreto nº 9.310/2018 e art. 40 da Lei nº 13.465/2017 e transcritos, a seguir:

> Art. 37. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:
>
> I – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante da Reurb;
>
> II – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado; e
>
> III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada e os seus direitos reais.
>
> § 1º As intervenções previstas no inciso II do caput consistem em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações, dentre outras.
>
> § 2º Na hipótese de constituição de direitos reais feita por título individual, a autoridade competente fica dispensada do cumprimento do disposto no inciso III do caput. (BRASIL, 2018).
>
> Art. 40. O pronunciamento da autoridade competente que decidir o processamento administrativo da Reurb deverá:
>
> I – indicar as intervenções a serem executadas, se for o caso, conforme o projeto de regularização fundiária aprovado;
>
> II – aprovar o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária; e
>
> III – identificar e declarar os ocupantes de cada unidade imobiliária com destinação urbana regularizada, e os respectivos direitos reais. (BRASIL, 2017).

A decisão se presta a declarar as situações anteriores previstas nos artigos. A seguir, apresenta-se um modelo de decisão:

### 2.12.4.1 *Modelo de decisão de conclusão da REURB*

**Decisão de Conclusão da Regularização Fundiária**

Procedimento nº...../2.021

Trata-se de requerimento formulado pelo legitimado----------, devidamente qualificado, postulando a instauração formal da regularização fundiária por interesse (social ou específico – escolher uma das modalidades) e com o requerimento vieram documentos.

A classificação de modalidade inicial foi a (social ou específica) com revisão para a modalidade (social ou específica) após a conclusão do cadastro de ocupantes.

O procedimento não possui defeitos e nulidades, razão pela qual se passa ao pronunciamento do processamento administrativo da REURB.

O PRF indica as intervenções a serem executadas, conforme matriz de responsabilidades do art. 33 da Lei nº 13.465/17 alterado pela Lei nº 14.118/2021 da seguinte forma: [41].

- Em caso de REURB-S, sob responsabilidade do Município (ou dos beneficiários):
  - ✓ O PRF indicou os responsáveis pela implantação da infraestrutura essencial: sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessário; e outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais, que serão concluídos pela (s) concessionária (s)/permissionária (s) constantes do Termo de Compromisso; (art. 30, §4º do Decreto nº 9.310/18)

41. Até o encerramento da edição deste Manual, o site do Planalto não havia atualizado a redação da Lei nº 13.465/17 com o texto da Lei nº 14.118/2021, mas mantinha parte do texto original, parte do texto da MP nº 996/2020 e parte da Lei nº 14.118/2021, razão pela qual o entendimento exposto acima apenas se dá com a comparação entre o texto original e a referida Lei 14.118/2021.

- ✓ O PRF indicou os responsáveis pela execução das obras eliminação, correção ou administração dos riscos referentes à quadra 05, como condição à aprovação do PRF referente a essa parcela; (art. 35, VII da Lei nº 13.465/17 e art. 36 do Decreto nº 9.310/18)[42]
- ✓ O PRF indicou os responsáveis pela implantação da infraestrutura essencial providenciar a realocação dos ocupantes de unidades em área de risco da quadra 05 do núcleo urbano informal a ser regularizado. (art. 35, VII da Lei nº 13.465/17 e art. 36, §4º do Decreto nº 9.310/18)
- ✓ O PRF indicou os responsáveis pela recuperação de áreas degradadas referentes às unidades da quadra 06 localizadas em Áreas de Preservação Permanente. (art. 35, VIII; art. 11, §2º da Lei nº 13.465/17)

– EM REURB-E, sob responsabilidade dos particulares constantes do termo de compromisso[43]:

- ✓ O PRF indicou os responsáveis pela implantação da infraestrutura essencial: sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; rede de energia elétrica domiciliar; soluções de drenagem, quando necessário; e outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais, que serão concluídos pelo (s) particulares (s) constantes do Termo de Compromisso;
- ✓ Consta, ainda, a necessidade de compensação de natureza urbanística e ambiental, conforme relatório de ff. xxx do PRF;
- ✓ O PRF indicou os responsáveis pela execução das obras eliminação, correção ou administração dos riscos referentes à quadra 05, como condição à aprovação do PRF

42. Atentar que somente após a conclusão das obras que eliminem os riscos é que o PRF referente a essa área será concluído.
43. Havendo interesse público e o Município assuma o custo do PRF e da infraestrutura essencial em REURB-E, sobre área pública ou privada, poderá repassá-lo aos beneficiários, conforme analisado no Capítulo 1 no tópico de classificação de modalidade.

referente a essa parcela; (art. 35, VII da Lei nº 13.465/17 e art. 36 do Decreto nº 9.310/18)

- ✓ O PRF indicou os responsáveis pela realocação dos ocupantes de unidades em área de risco da quadra 05 do núcleo urbano informal a ser regularizado. (art. 35, VII da Lei nº 13.465/17 e art. 36, §4º do Decreto nº 9.310/18)
- ✓ O PRF indicou os responsáveis pela recuperação de áreas degradadas referentes às unidades da quadra 06 localizadas em Áreas de Preservação Permanente. (art. 35, VIII; art. 11, §2º da Lei nº 13.465/17)

Nesta oportunidade aprovo o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária, que está devidamente assinado e dotado do respectivo termo de compromisso às folhas------- e previu as intervenções a serem executadas consistentes em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações às folhas-----, nos termos do inciso II do art. 40 da mesma lei.

OU

Nesta oportunidade aprovo PARCIALMENTE o projeto de regularização fundiária resultante do processo de regularização fundiária, com exceção das unidades localizadas em área de risco ou de APP pendentes de estudo técnico de área de risco e ambiental referente às quadras 05 e 06 deste núcleo. O restante da área segue aprovado e está dotado do respectivo termo de compromisso às folhas------- e previu as intervenções a serem executadas consistentes em obras de implantação da infraestrutura essencial, serviços e compensações às folhas-----, nos termos do inciso II do art. 40 da mesma lei.

Quanto às unidades em área de risco e de APP (quadras 05 e 06), embora o PRF não esteja aprovado, deve-se encaminhar a CRF com o pedido de abertura de matrícula para o perímetro/unidades alcançadas pela área de risco e/ou em área de APP com a devida averbação que estão pendentes os estudos técnicos e/ou as obras necessárias à eliminação do risco ou, ainda, a informação que as unidades não podem ser tituladas enquanto perdurar a situação de risco da unidade ou a conclusão do estudo técnico ambiental. Essa medida proporciona o aproveitamento dos trabalhos técnicos para especializar objetivamente a área, publicizando sua característica e

impedindo a titulação derivada ou por meio de usucapião judicial ou extrajudicial.

Quanto aos ocupantes, estes estão devidamente identificados às folhas -------/----------, devidamente vinculados à sua unidade imobiliária e ao seu respectivo direito real;

Ou

Quanto aos ocupantes, o Município reserva-se no direito de encaminhar a listagem de ocupantes em momento posterior, conforme art. 10, §§5º e 6º e art. 42, §3º do Decreto nº 9.310/18.

Em relação às edificações, o Município providenciará a regularização em momento posterior, nos termos do art. 31, §3º do Decreto nº 9.310/18.

Ou

Em relação às edificações que serão regularizadas, consigno a dispensa de expedição de habite-se para a regularização de:

- direito real de laje na REURB (S ou E) – art. 63, §3º do Decreto nº 9.310/18

- conjuntos habitacionais na REURB (S ou E) – art. 68 do Decreto nº 9.310/18

- condomínio urbano simples por mera notícia em REURB-S – art. 72 do Decreto nº 9.310/18

- averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda.

Diante do exposto, declaro concluído o procedimento de regularização fundiária de (interesse social ou específico), nos termos do art. 40 da Lei nº 13.465/2017 e art. 37 do Decreto nº 9.310/2018.

Expeça-se a Certidão de Regularização Fundiária, o título de legitimação fundiária (ou outro título final) apresentando-os, mediante requerimento, ao cartório de registro de imóveis.

Publique-se, nos termos do art. 21, V do Decreto nº 9.310 e art. 31, V da Lei nº 13.465/2017.

Cidade-UF,------- de-------- de 2.021.

**Nome e Assinatura da autoridade competente**

**Cargo**

### 2.12.5 Certidão de Regularização Fundiária e hipóteses de dispensa de documentos, de requisitos legais ou de instrumentos que compõe a CRF

Após a conclusão da REURB, o Município expedirá a CRF contendo os dados do art. 41 da Lei nº 13.465/17:

> Art. 41. A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:
>
> I – o nome do núcleo urbano regularizado;
>
> II – a localização;
>
> III – a modalidade da regularização;
>
> IV – as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
>
> V – a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
>
> VI – a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

O tema foi abordado no Capítulo 1, motivo pelo qual apresenta-se o modelo a seguir.

#### 2.12.5.1 *Modelo de Certidão de Regularização Fundiária*

**CERTIDÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Eu, ----------, Prefeito Municipal (ou Secretário Municipal ou outra autoridade competente) do (Município), Estado de (UF), em pleno exercício do mandato e na forma da lei e nos termos dos artigos 30 e 41 da Lei nº 13.465/2017 e art. 38 do Decreto nº 9.310/2018 *etc.*, **CERTIFICO**, para os devidos fins de registro imobiliário, que tramitou perante a Secretaria de-------- deste Município o Procedimento Administrativo nº--------/2.021 oriundo de requerimento apresentado pelo (informar o legitimado do art. 41 da Lei nº 13.465/2017) e que foi finalizado por decisão publicada

em (data), informando os seguintes requisitos existentes no referido procedimento:

1. Nome do núcleo urbano regularizado: (item obrigatório)
2. Localização: (item obrigatório)
3. Modalidade predominante da regularização: (REURB-E ou REURB-S) (item obrigatório)
4. Responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
5. A indicação numérica de cada unidade, quando houver;
6. A listagem de ocupantes.

Informa que: (incluir as informações adicionais abaixo, de acordo com a complexidade da REURB)

7. Justifico a ausência do PRF e/ou do Termo de Compromisso, pois trata-se de núcleo urbano regularizado com a infraestrutura essencial definida no § 1º do art. 31 do Decreto e que não existem compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados.
8. Trata-se de REURB meramente titulatória dos beneficiários de núcleos urbanos informais já registrados junto ao cartório de registro de imóveis, o que dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária aprovado;
9. As unidades desocupadas e não comercializadas alcançadas pela REURB terão as suas matrículas abertas em nome do titular originário do domínio da área, conforme apontado nos trabalhos técnicos ou no requerimento para registro da CRF (art. 52, Decreto n 9.310/2018); (se houver casos no núcleo)
10. As unidades não edificadas que tenham sido comercializadas a qualquer título terão as suas matrículas abertas em nome do adquirente, nos termos estabelecidos no parágrafo único do art. 50 do referido Decreto; (se houver casos no núcleo)
11. As unidades imobiliárias na forma de lotes não edificadas ou desocupadas e já comercializadas poderão ser provenientes de núcleos urbanos informais na forma de parcelamento do solo ou de condomínio de lotes;
12. A Listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade e o seu respectivo direito

real seguem anexas à CRF (caso o Município não tenha optado por fazer a titulação em momento posterior ao registro da CRF);

13. Caso o Município tenha optado por titular unidades em momento posterior: Solicita-se ao Oficial que faça constar averbação na matrícula dos nos lotes 01 a 05 da Quadra 01; todos os lotes da quadra 02; nos lotes 03, 05 e 07 da Quadra 03; todos os lotes das quadras 4 a 10 a seguinte informação para evitar prejuízos a terceiros: "Durante a elaboração do PRF identificou-se que a unidade possui ocupante, o qual será titulado ou regularizará sua titulação em momento posterior". Tal informação proporciona publicidade a terceiros evitando que o proprietário tabular (loteador irregular) transmita ou onere o imóvel a terceiros em prejuízo dos ocupantes. As demais unidades não foram alienadas pelo proprietário da gleba de origem, devendo a matrícula ser aberta nos termos do art. 52 do Decreto nº 9.310/18;
14. Segue na listagem de ocupantes anexa à Legitimação Fundiária ou de Posse a classificação individual de cada ocupante para viabilizar o orçamento em caso de REURB mista.
15. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial, nos termos do art. 48 da Lei nº 13.465/18 e art. 46 do Decreto nº 9.310/2018;
16. Os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive as escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF, conforme art. 47 da lei e art. 45 do decreto regulamentador;
17. Se for CRF de edificações: indicar se há condomínio ou laje ou apenas edificação comum e se houve dispensa de habite-se. Pode ser emitida uma CRF individual para cada ocupante.
18. A presente CRF é retificadora da descrição georreferenciada do Lote xx, Quadra xx, tendo sido notificados os confrontantes e o ocupante titulado;

19. A presente CRF é retificadora para substituir o ocupante do Lote xxx, Quadra xxx que foi titulado erroneamente. O Ocupante que deveria ter sido titulado é o (Nome do Ocupante). Foram notificados o ocupante atualmente registrado na unidade e o que será titulado nesta oportunidade.
20. A presente certidão é dotada de --------. Nesta cidade de --------- MG, aos (data). Eu, --------,_____, Secretário/ Prefeito/autoridade competente----------.

## 2.12.6 Da titulação final

A titulação final no procedimento de regularização fundiária é variada e está prevista no art. 15 da lei de regularização fundiária e no art. 8º do decreto regulamentador. Colaciona-se, a seguir, o dispositivo do decreto, porque nele foram expressamente incluídos os incisos XVI a XVIII. O rol é meramente exemplificativo, conforme o *caput* do dispositivo:

> Art. 8º Os seguintes institutos jurídicos poderão ser empregados no âmbito da REURB, sem prejuízo de outros considerados adequados:
>
> I – a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto;
>
> II – o usucapião, nos termos do art. 1.238 ao art. 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, do art. 9º ao art. 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 216-A da Lei nº 6.015, de 1973;
>
> III – a desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e § 5º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;
>
> IV – a arrecadação de bem vago, nos termos do art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;
>
> V – o consórcio imobiliário, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.257, de 2001;
>
> VI – a desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do caput do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
>
> VII – o direito de preempção, nos termos do inciso I do caput do art. 26 da Lei nº 10.257, de 2001;
>
> VIII – a transferência do direito de construir, nos termos do inciso III do caput do art. 35 da Lei nº 10.257, de 2001;

IX – a requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do art. 1.228 da Lei nº 10.406, de 2002 - Código Civil;

X – a intervenção do Poder Público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do art. 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

XI – a alienação de imóvel pela administração pública diretamente para o seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do caput do art. 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;

XII – a concessão de uso especial para fins de moradia;

XIII – a concessão de direito real de uso;

XIV – a doação;

XV – a compra e venda;

XVI – o condomínio de lotes a que se refere o Capítulo VII;

XVII – o loteamento de acesso controlado a que se refere o art. 78 da Lei nº 13.465, de 2017; e

XVIII – o condomínio urbano simples a que se refere o Capítulo IX.

Parágrafo único. Na REURB, poderão ser utilizados mais de um dos instrumentos previstos neste artigo. (BRASIL, 2017).

Remete-se o leitor ao Capítulo 1 onde poderá extrair os detalhes sobre a legitimação fundiária e a de posse, antes de utilizar o modelo proposto neste Manual.

Por se tratar de instituto jurídico novo criado pela Lei nº 13.465/2017, será apresentado o modelo de titulação da legitimação fundiária nas formas individual e coletiva para a REURB-S, bem como o modelo de legitimação de posse.

Os modelos podem ser mais simplificados e podem, inclusive, ser apresentados sob a forma de planilha.

Adverte-se, todavia, que os modelos trazem as características do instrumento para que o beneficiário também tenha ciência dos requisitos do título que lhe foi concedido.

A listagem de ocupantes prevista na lei dispensa, inclusive, a emissão de um título de legitimação fundiária coletivo, bastando que seja apresentado ao cartório planilha detalhada dos dados necessários ao registro como a indicação da unidade, do direito real outorgado, identificação do ocupante e sua classificação de

modalidade, mas o modelo sugerido é mais completo para facilitar o processo de registro imobiliário.

Acrescento, por fim, que após o registro do parcelamento do solo ou do registro do empreendimento (condomínio horizontal, vertical, urbano simples, de lotes ou direito real de laje) cada adquirente da unidade pode providenciar o registro de título diverso da LF ou da LP até mesmo sem anuência do Município. É que o obstáculo que proibia o registro de uma escritura pública ou do instrumento particular com a devida quitação foi removido com o registro da CRF.

Por isso, perfeitamente possível o registro de um inventário, uma doação, uma compra e venda, um compromisso particular de compra e venda acompanhado da quitação requerido pelo interessado diretamente no Cartório. Neste caso, se o ocupante está classificado no Município como REURB-S terá isenção no registro do seu título. Caso ainda não tenha sido classificado pelo Município poderá solicitar o registro do título, mas arcará com os emolumentos.

Interessante notar que não é preciso que o título (inventário, doação, compra e venda, instrumento particular) possuam coincidência com a descrição atual da matrícula, tampouco precisam ser rerratificados para obter registro. Basta que haja segurança em identificar que se trata do mesmo imóvel. Ex.: o adquirente possui uma escritura pública outorgada pelo loteador que indica um objeto de 1,5% do imóvel rural da matrícula 2.000, origem do parcelamento irregular. E, após o registro da CRF, esse percentual se converteu em um lote 01 da quadra 01. O Oficial estará, portanto, autorizado a registrar a escritura e atribuir a unidade ao adquirente.

Para visualizar outras formas de titulação em REURB recomenda-se a leitura dos artigos 1.138 a 1.146 do Provimento Conjunto nº 93/2020 da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais.[44]

44. Provimento Conjunto nº 93/2020. **Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta**

Disponibilizou-se no Manual o modelo de pedido de cancelamento da legitimação de posse direcionada ao Cartório de Imóveis quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas (art. 27 da Lei nº 13.465/17)

Na sequência, seguem modelos: de Legitimação Fundiária e Legitimação de Posse (individual e outro coletivo), de Termo de Cancelamento de Legitimação de Posse, de requerimento para conversão de posse em propriedade e lista de documentos padrão, de requerimento para registro da certidão de regularização e de requerimento para registro da CRF retificadora.

### 2.12.6.1 *Modelo de título de Legitimação Fundiária Individual*

**Legitimação Fundiária – Título Individual**

Procedimento nº...../2.021

Classificação predominante da REURB no núcleo: ( ) REURB-S ( ) REURB-E

Classificação individual do ocupante: ( ) REURB-S ( ) REURB-E[45]

O **PREFEITO MUNICIPAL DE..... (ou SECRETÁRIO MUNICIPAL DE**.....).- UF, nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em ... e publicado em....., CONCEDE o presente TÍTULO DE

---

**os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais.** Disponível em: http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf. Acesso em 22/03/2021.

45. Atos registrais coletivos tais como o registro do parcelamento usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais tais como o registro da titulação usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme sua renda familiar. Todo procedimento de REURB tem classificação pela predominância do Núcleo e a individual do ocupante.

LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA do imóvel caracterizado neste título ao beneficiário qualificado abaixo:

**IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO:**

LOTE ----- – QUADRA ------- situado no Município de ----------, localizado na Rua....., com as seguintes medidas e confrontações: (descrição georreferenciada descrita no memorial anexo), cadastrado no Município sob o nº....., tendo como registro anterior, R-xxxx, da matrícula n°....., de titularidade de ----------, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca; OU de origem não identificada no cartório de imóveis[46].

Área construída: _____m² [47]

**BENEFICIÁRIO(A)[48]:** FULANA DE TAL (preferencialmente a mulher), nacionalidade, profissão, filha de .....e de ....., RG,

---

46. Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do Loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal para proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de imóveis competente. No caso de se tratar de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula que foi atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar no Projeto de Regularização Fundiária, e na sua falta, no Requerimento essa circunstância. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada com a abertura da nova matrícula decorrente da regularização fundiária se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da REURB.
47. O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) Concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.
48. O Município deve ser preocupar em sempre recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art .10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art.

órgão expedidor:...., CPF...., estado civil, data do casamento, regime do casamento, nome do cônjuge, nacionalidade, profissão, filho de .....e de....., RG, órgão expedidor:...., CPF, residentes e domiciliados em (endereço completo com CEP).

O(s) beneficiário(s) acima atendeu(eram), ainda, as seguintes condições do §1º do art. 23 da Lei nº 13.465/2017:

I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II – o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

O presente título constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público em favor daquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. A unidade imobiliária ficará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado, nos termos do art. 23 da Lei n° 13.465/2017.

Em caso de REURB-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465, de 2017, se for apresentado ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

Informa-se que a titulação outorgada visa substituir o direito real outorgado na regularização fundiária concluída na vigência da Lei nº 11.977/09, conforme autoriza o art. 92, §4º do Decreto nº 9.310/18. (excluir este parágrafo se não for o caso apresentado a registro)

38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.)

Informa-se que o imóvel é bem particular do ocupante, em razão da data da aquisição do imóvel e do regime de bens do casal. (se não for o caso, retirar este parágrafo)

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ xxxxx (valor por extenso). Atribui-se à construção o valor de R$ xxx (valor por extenso)[49]

Localidade, ..... de ..... de .....

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL/ AUTORIDADE COMPETENTE

### 2.12.6.2 *Modelo de título de Legitimação Fundiária Coletiva*

Procedimento nº...../2.021

Classificação predominante da REURB no núcleo: ( ) REURB-S ( ) REURB-E

O **PREFEITO MUNICIPAL DE..... (ou SECRETÁRIO MUNICIPAL DE.....)** – UF, nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em ... e publicado em....., CONCEDE o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA dos imóveis aos beneficiários[50] constantes da lista anexa:

**IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO:** os constantes da lista anexa.

49. Os valores podem ser necessários para cotação de emolumentos, a depender da tabela de emolumentos estadual.

50. O Município deve ser preocupar em sempre recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art .10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.)

**BENEFICIÁRIO(A)** os constantes da lista anexa com a devida classificação de modalidade individualizada.

O(s) beneficiário(s) acima atendeu (eram), ainda, em caso de ser outorgado a Legitimação Fundiária, as seguintes condições do §1º do art. 23 da Lei nº 13.465/2017:

I – o beneficiário não seja concessionário, foreiro ou proprietário exclusivo de imóvel urbano ou rural;

II – o beneficiário não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto; e

III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

O presente título constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público em favor daquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016. A unidade imobiliária ficará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado, nos termos do art. 23 da Lei n° 13.465/2017.

Informa-se que a titulação outorgada visa substituir o direito real outorgado na regularização fundiária concluída na vigência da Lei nº 11.977/09, conforme autoriza o art. 92, §4º do Decreto nº 9.310/18. (excluir este parágrafo se não for o caso apresentado a registro)

Em caso de REURB-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465, de 2017, se for apresentado ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

Localidade, ..... de ..... de .....

_____

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL/ AUTORIDADE COMPETENTE

### 2.12.6.3 *Modelo de Listagem de ocupantes (Anexo da Legitimação Fundiária Coletiva)*

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[51] | Valor do lote e da edificação[52] | Classificação Individual[53] | Direito Real Outorgado[54] | Origem registral[55]. |
|---|---|---|---|---|---|
| Lote 01, Quadra 01, conforme memorial descritivo. | Maria do Socorro, (qualificação)<br><br>Imóvel particular da ocupante.[56] | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-S | Legitimação Fundiária – propriedade de lote | Matrícula 25.250 |

51. O Município deve ser preocupar em sempre recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.)
52. A depender da Tabela de Emolumentos do Estado pode ser necessária a informação do valor atribuído ao lote e à construção para fins de cotação dos emolumentos.
53. Atos registrais coletivos tais como o registro do parcelamento usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais tais como o registro da titulação usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme sua renda familiar. Todo procedimento de REURB tem classificação pela predominância do Núcleo e a individual do ocupante.
54. O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) Concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.
55. Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do Loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal para proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de imóveis competente. No caso de se tratar de proprietário

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[51] | Valor do lote e da edificação[52] | Classificação Individual[53] | Direito Real Outorgado[54] | Origem registral[55]. |
|---|---|---|---|---|---|
| Lote 02, Quadra 01, com uma unidade construída de 45 m², unidade cadastrada sob o nº xxxxxx, conforme memorial descritivo. | José da Silva, (qualificação) | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-E | Legitimação Fundiária – propriedade de lote e construção. | Matrícula 25.250 |
| Lote 03, Quadra 01, construção base de 200 m², cadastro sob o nº xxxx, conforme memorial descritivo e atestado de estabilidade do PRF. | Cecília de Jesus, (qualificação) | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-E | Legitimação Fundiária – propriedade de lote e construção base em direito real de laje. | Matrícula 25.250 |
| Lote 03, Quadra 01, laje 01 de 200 metros quadrados, cadastro sob o nº xxxxxxx, conforme memorial descritivo do PRF. | Vanusa da Silva, (qualificação) | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-S | Legitimação Fundiária – propriedade de laje em direito real de laje. | Matrícula 25.250 |

não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula que foi atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar no Projeto de Regularização Fundiária, e na sua falta, no Requerimento essa circunstância. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada com a abertura da nova matrícula decorrente da regularização fundiária se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da REURB

56. Ver item de 2.12.2.1 sobre cadastro de ocupante e bem particular do ocupante. Caso não seja enviada informação sobre ser o bem particular ou do casal, o bem será do casal a partir do registro da CRF e conforme o regime de bens do casal.

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[51] | Valor do lote e da edificação[52] | Classificação Individual[53] | Direito Real Outorgado[54] | Origem registral[55]. |
|---|---|---|---|---|---|
| Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o número xxxxx, com construção térrea de 85 m², conforme memorial descritivo. | Lucas José Pereira, (qualificação) | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-S | Legitimação Fundiária – propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples. | Sem origem registral. |
| Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o nº xxxx, com construção no primeiro pavimento de 85 m², conforme memorial descritivo. | Edite Maria, (qualificação). | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-S | Legitimação Fundiária – propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples. | Sem origem registral. |
| Apartamento 101, primeiro pavimento, de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo. | Luiza Maria, (qualificação) | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-S | Legitimação Fundiária – Unidade autônoma de Condomínio Edilício. | Sem origem registral. |
| Loja 01, comercial, térrea, integrante de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo. | Suely Maria, (qualificação) | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-S | Legitimação Fundiária – Unidade Autônoma de Condomínio Edilício. | Sem origem registral |
| Casa de 350 m², Lote 01, Quadra 02. | Pedro José, (qualificação) | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-S | Não será titulado. É o proprietário atual da matrícula que foi adquirida por usucapião. | Matrícula 7.250. |

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[51] | Valor do lote e da edificação[52] | Classificação Individual[53] | Direito Real Outorgado[54] | Origem registral[55]. |
|---|---|---|---|---|---|
| Casa de 150 m², Lote 02, Quadra 02 | Rosinha Silva | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-S | Legitimação Fundiária de 52% do imóvel. | Sem origem registral. |
| Casa de 150 m², Lote 02, Quadra 02 | Rodrigo Silva | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-S | Legitimação Fundiária de 48% do imóvel. | Sem origem registral. |
| Matrícula 15.247 do Livro 02 | Larissa Ferreira | Lote: R$ Edificação: R$ | REURB-S | Substituição da concessão de uso especial para fins de moradia outorgado na regularização fundiária de interesse social registrada na vigência da Lei nº 11.977/09 pela propriedade plena outorgada pela Legitimação Fundiária. | - |

### 2.12.6.4 *Modelo de título de Legitimação de Posse Individual*

Pode ser utilizado em titulações de núcleos consolidados após 22/12/2016 por não ser possível usar a Legitimação Fundiária.

Pode ser utilizado para titular ocupante que tenha as restrições do art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17 e a origem do parcelamento seja privada ou sem origem registral.

A única restrição é que o Município não pode expedir legitimação de posse em unidade derivada de imóvel público. (art. 25, §2º da Lei nº 13.465/17)

O tema foi trabalhado no Capítulo 1 desta Manual. Sugere-se a leitura antes da utilização do modelo a seguir.

**TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE INDIVIDUAL**

Procedimento nº...../2.021[56]

Classificação predominante da REURB no núcleo: ( ) REURB-S ( ) REURB-E

Classificação individual do ocupante: ( ) REURB-S ( ) REURB-E[57]

O **PREFEITO MUNICIPAL DE..... (ou SECRETÁRIO MUNICIPAL DE**.....) – UF, nos termos do decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em ... e publicado em....., CONCEDE o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE, ficando reconhecida a posse de imóvel objeto caracterizado neste título ao beneficiário/ocupante qualificado abaixo, o qual poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e art. 18 do Decreto nº 9.310/2018:

**IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO[58]:**

LOTE----- – QUADRA------- situado no Município de----------, localizado na Rua....., com as seguintes medidas e confrontações:

56. A lei não autoriza o uso da Legitimação de Posse em REURB cuja área seja pública (art. 25, §2º da Lei nº 13.465/2017 e art. 18, §2º do Decreto nº 9.310/2018).

57. Atos registrais coletivos tais como o registro do parcelamento usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais tais como o registro da titulação usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme sua renda familiar. Todo procedimento de REURB tem classificação pela predominância do Núcleo e a individual do ocupante.

58. O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) Concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.

(descrição georeferenciada), cadastrado no Município sob o nº....., tendo como registro anterior, R-xxxx, da matrícula n°....., de titularidade de----------, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca; OU de origem não identificada no cartório de imóveis[59].

Área construída: _____m²[60] Finalidade[61]: ( ) comercial ( ) Residencial

Valor da Unidade: R$ xxxxxxxx Valor da Construção: R$ xxxxxxxxx

O imóvel é bem particular do ocupante. (retirar tal informação se o bem é do casal)

**BENEFICIÁRIO(A)[62]:** FULANA DE TAL (preferencialmente a mulher), nacionalidade, profissão, filha de .....e de ....., RG, órgão expedidor:....,CPF...., estado civil, data do casamento,

59. Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do Loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal para proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de imóveis competente. No caso de se tratar de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula que foi atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar no Projeto de Regularização Fundiária, e na sua falta, no Requerimento essa circunstância. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada com a abertura da nova matrícula decorrente da regularização fundiária se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da REURB.
60. O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) Concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.
61. Informação de caráter facultativo, mas que facilita o ato de registro imobiliário.
62. O Município deve ser preocupar em sempre recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a

regime do casamento, nome do cônjuge, nacionalidade, profissão, filho de .....e de.....,RG, órgão expedidor:....,CPF, residentes e domiciliados em (endereço completo com CEP).

**DADOS DA POSSE:**

1. tempo da ocupação:
2. natureza da posse:
3. ( ) Legitimação de Posse referente a hipótese prevista no art. 183 da CF/88[63].
4. ( ) Legitimação de Posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88

**CARACTERÍSTICAS DO TÍTULO (art. 18 e 19 do Decreto nº 9.310/2018):**

1. A legitimação de posse poderá ser transferida por ***causa mortis*** ou por ato ***inter vivos***; 2. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público; 3. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil; 4. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral; 5. Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos do usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de registro de imóveis; 6. A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de

---

sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.)

63. CF/88. Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário; 7. Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade; 8. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Em caso de REURB-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465, de 2017, se for apresentado ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ xxxxx (valor por extenso).

Localidade, ..... de ..... de .....

_____

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL/ AUTORIDADE COMPETENTE

### 2.12.6.5 *Modelo de título de Legitimação de Posse Coletiva e listagem de ocupantes*

**TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE COLETIVA**

Procedimento nº...../2.021[64]

Classificação predominante da REURB no núcleo: ( ) REURB-S ( ) REURB-E

64. A lei não autoriza o uso da Legitimação de Posse em REURB cuja área seja pública (art. 25, §2º da Lei nº 13.465/2017 e art. 18, §2º do Decreto nº 9.310/2018).

O **PREFEITO MUNICIPAL DE..... (ou SECRETÁRIO MUNICIPAL DE**.....)-MG, nos termos da decisão do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em ... e publicado em....., CONCEDE o presente TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE, ficando reconhecida a posse de imóvel objeto caracterizado neste título ao beneficiário/ocupante qualificado abaixo, o qual poderá ser convertido em direito real de propriedade, na forma estabelecida na Lei nº 13.465, de 2017, e art. 18 do Decreto nº 9.310/2018:

**IMÓVEL OU DIREITO REAL OUTORGADO**[65]**:** os constantes da listagem anexa.

**DADOS DA POSSE:** constantes da listagem anexa.

**CARACTERÍSTICAS DO TÍTULO (art. 18 e 19 do Decreto nº 9.310/2018):**

1. A legitimação de posse poderá ser transferida por *causa mortis* ou por ato *inter vivos*; 2. A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público; 3. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pela legislação específica, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores, nos termos estabelecidos no art. 1.243 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil; 4. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos, contado da data do seu registro, terá a conversão automática deste em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições previstos no art. 183 da Constituição, independentemente de provocação prévia ou da prática de ato registral; 5. Nas hipóteses não contempladas no art. 183 da Constituição, o título de legitimação de posse poderá ser convertido

65. O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) Concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.

em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos do usucapião, estabelecidos em lei, a requerimento do interessado, perante o cartório de registro de imóveis; 6. A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições existentes em sua matrícula ou transcrição de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário; 7. Poderão ser utilizados diferentes meios de prova para a comprovação dos prazos de tempo de posse necessários para a conversão do título de posse em título de propriedade; 8. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo Poder Público emitente quando constatado que as condições estabelecidas na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Em caso de REURB-S, o registro dispensa o pagamento de emolumentos previsto na Lei nº 13.465, de 2017, se for apresentado ao oficial do cartório de registro de imóveis competente, no prazo máximo de um ano, contado da data de emissão do título, nos termos do art. 56 do Decreto nº 9.310/2018.

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ xxxxx (valor por extenso).

Localidade, ..... de ..... de .....

_____

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL/
AUTORIDADE COMPETENTE

### 2.12.6.6 *Modelo de Listagem de Ocupante (Anexo da Legitimação de Posse Coletiva)*

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[66] | Valor do lote e da edificação[67] | Classificação Individual[68] | Direito Outorgado[69] | Origem registral[70] | Dados da Posse |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lote 01, Quadra 01, conforme memorial descritivo. | Maria do Socorro, (qualificação)<br><br>Imóvel particular da ocupante.[71] | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-S | Posse a ser convertida em propriedade de lote. | Matrícula 25.250 | Aquisição em __/__/__.<br>Forma: recibo de compra e venda.<br><br>Legitimação de Posse referente a hipótese prevista no art. 183 da CF/88[72]. |

66. O Município deve ser preocupar em sempre recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.)
67. A depender da Tabela de Emolumentos do Estado pode ser necessária a informação do valor atribuído ao lote e à construção para fins de cotação dos emolumentos.
68. Atos registrais coletivos tais como o registro do parcelamento usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais tais como o registro da titulação usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme sua renda familiar. Todo procedimento de REURB tem classificação pela predominância do Núcleo e a individual do ocupante.
69. O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) Concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[66] | Valor do lote e da edificação[67] | Classificação Individual[68] | Direito Outorgado[69] | Origem registral[70] | Dados da Posse |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lote 02, Quadra 01, com uma unidade construída de 45 m², unidade cadastrada sob o nº xxxxxx, conforme memorial descritivo. | José da Silva, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-E | Posse a ser convertida em propriedade de lote e construção. | Matrícula 25.250 | Aquisição em __/__/__.<br>Forma: recibo de compra e venda.<br>Legitimação de Posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88 |

70. Sempre que possível, é importante vincular a unidade imobiliária à matrícula de origem do Loteador/empreendedor/responsável pela formação do núcleo urbano informal para proporcionar a baixa da matrícula/transcrição no cartório de imóveis competente. No caso de se tratar de proprietário não responsável pela formação do núcleo, mas titular de matrícula que foi atingida pelo perímetro interno da regularização, não é necessário expedir título individual ou coletivo, bastando mencionar no Projeto de Regularização Fundiária, e na sua falta, no Requerimento essa circunstância. Neste caso, a matrícula usucapida ou existente no cartório em nome do proprietário não responsável pela formação do núcleo será encerrada com a abertura da nova matrícula decorrente da regularização fundiária se o proprietário for devidamente notificado durante o processamento da REURB.
71. Ver item de 2.12.2.1 sobre cadastro de ocupante e bem particular do ocupante. Caso não seja enviada informação sobre ser o bem particular ou do casal, o bem será do casal a partir do registro da CRF e conforme o regime de bens do casal.
72. CF/88. Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[66] | Valor do lote e da edificação[67] | Classificação Individual[68] | Direito Outorgado[69] | Origem registral[70] | Dados da Posse |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lote 03, Quadra 01, construção base de 200 m², cadastro sob o nº xxxx, conforme memorial descritivo e atestado de estabilidade do PRF. | Cecília de Jesus, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-E | Posse a ser convertida em propriedade de lote e construção base em direito real de laje. | Matrícula 25.250 | Aquisição em __/__/__.<br>Forma: recibo de compra e venda.<br>Legitimação de Posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88 |
| Lote 03, Quadra 01, laje 01 de 200 metros quadrados, cadastro sob o nº xxxxxxx, conforme memorial descritivo do PRF. | Vanusa da Silva, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-S | Posse a ser convertida em propriedade de laje em direito real de laje. | Matrícula 25.250 | Aquisição em __/__/__.<br>Forma: recibo de compra e venda.<br>Legitimação de Posse da hipótese contemplada no art. 183 da CF/88 |
| Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o número xxxxx, com construção térrea de 85 m², conforme memorial descritivo. | Lucas José Pereira, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-S | Posse a ser convertida em propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples. | Sem origem registral. | Aquisição em __/__/__.<br>Forma: recibo de compra e venda.<br>Legitimação de Posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88 |

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[66] | Valor do lote e da edificação[67] | Classificação Individual[68] | Direito Outorgado[69] | Origem registral[70] | Dados da Posse |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Parte do Lote 04, Quadra 01, cadastro sob o nº xxxx, com construção no primeiro pavimento de 85 m², conforme memorial descritivo. | Edite Maria, (qualificação). | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-S | Posse a ser convertida em propriedade de unidade autônoma em condomínio urbano simples. | Sem origem registral. | Aquisição em __/__/__.<br>Forma: aquisição verbal documentada em justificação administrativa de posse.<br>Legitimação de Posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88 |
| Apartamento 101, primeiro pavimento, de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo. | Luiza Maria, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-S | Posse a ser convertida em Unidade autônoma de Condomínio Edilício. | Sem origem registral. | Aquisição em __/__/__.<br>Forma: compromisso de compra e venda.<br>Legitimação de Posse das demais hipóteses não contempladas no art. 183 da CF/88 |
| Loja 01, comercial, térrea, integrante de edificação realizada no Lote 05, Quadra 01, conforme memorial descritivo. | Suely Maria, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-S | Posse a ser convertida em propriedade de Unidade Autônoma de Condomínio Edilício. | Sem origem registral | Aquisição em __/__/__.<br>Forma: escritura pública de compra e venda.<br>Legitimação de Posse da hipótese contemplada no art. 183 da CF/88 |

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[66] | Valor do lote e da edificação[67] | Classificação Individual[68] | Direito Outorgado[69] | Origem registral[70] | Dados da Posse |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Casa de 350 m², Lote 01, Quadra 02. | Pedro José, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-S | Não será titulado. É o proprietário atual da matrícula que foi adquirida por usucapião. | Matrícula 7.250. | Não se aplica. |
| Casa de 150 m², Lote 02, Quadra 02 | Rosinha Silva | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-S | Legitimação de Posse de 52% do imóvel. | Sem origem registral. | Aquisição em __/__/__.<br>Forma: escritura pública de compra e venda.<br>Legitimação de Posse da hipótese contemplada no art. 183 da CF/88 |
| Casa de 150 m², Lote 02, Quadra 02 | Rodrigo Silva | Lote: R$<br>Edificação: R$ | REURB-S | Legitimação de Posse de 48% do imóvel. | Sem origem registral. | Aquisição em __/__/__.<br>Forma: escritura pública de compra e venda.<br>Legitimação de Posse da hipótese contemplada no art. 183 da CF/88 |

### 2.12.6.7 *Modelo de Termo de Cancelamento de Legitimação de Posse*

Procedimento nº...../2.021[73]

Classificação predominante da REURB no núcleo: ( ) REURB-S ( ) REURB-E

O **PREFEITO MUNICIPAL DE..... (ou SECRETÁRIO MUNICIPAL DE.....)**.- UF, nos termos do art. 27 da Lei nº 13.465/17 e da decisão operada no procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S, decorrente do Procedimento Administrativo em epígrafe, finalizado em ... e publicado em....., CANCELA o TÍTULO DE LEGITIMAÇÃO DE POSSE outorgado a:

Nome do Ocupante:

CPF:

RG: (se houver)

Requer ao Oficial do Cartório de Imóveis a averbação do cancelamento do registro realizado na Matrícula nº xxx do Livro 02.

Ou

Requer ao Oficial que anote na Listagem de Ocupantes enviada sob o protocolo xxx do Livro 01 pendente de registro o cancelamento do título referente ao beneficiário em epígrafe.[74]

Localidade, ..... de ..... de .....

_____

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL/ AUTORIDADE COMPETENTE

---

73. A lei não autoriza o uso da Legitimação de Posse em REURB cuja área seja pública (art. 25, §2º da Lei nº 13.465/2017 e art. 18, §2º do Decreto nº 9.310/2018).
74. Caso o ocupante tenha sido classificado como REURB-E é possível que seu título esteja pendente de registro pela ausência de recolhimento de emolumentos à época do registro da CRF. Essa comunicação do Município evita que a titulação cancelada seja registrada a pedido do ocupante beneficiário.

### 2.12.6.8 *Requerimento para conversão de posse em propriedade e lista de documentos padrão*

Após o registro da legitimação de posse o interessado poderá pedir ao Oficial do Cartório de Imóveis que promova a conversão da posse em propriedade. O tema foi exaustivamente estudado no capítulo 01 sobre legitimação de posse.

Alguns documentos serão necessários para que essa conversão seja promovida. A seguir, o modelo de requerimento a ser dirigido ao cartório seguido da lista de documentos padrão.

**REQUERIMENTO PARA CONVERSÃO DA POSSE EM PROPRIEDADE**

**Ilustríssimo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de xxxxxxxxx**

**I – IDENTIFICAÇÃO DO (S) REQUERENTE (S)**

**1. Identificação para pessoa física**

Ocupante 1. NOME COMPLETO: _____

RG: _____, órgão expedidor: _____

CPF:_____, estado civil: _____

Nacionalidade:_____, endereço: _____

CEP:_____, Tel:_____, e-mail: _____

**2. Identificação para pessoa jurídica**

Ocupante 2. Dados da Pessoa Jurídica: _____

CNPJ:_____, nome do representante: _____

CPF:_____, estado civil: _____

Endereço da Pessoa Jurídica: _____

CEP:_____, Tel:_____, e-mail: _____

**II – FATOS E FUNDAMENTOS DO PEDIDO**

O requerente foi reconhecido posseiro do imóvel (descrever o imóvel) matriculado sob o número xxxx do Livro 02 desta comarca.

A posse do requerente teve início em _____/_____/_____.

A forma de aquisição da posse foi: citar o documento que deu origem à posse do requerente.

Pretendo somar a posse dos possuidores anteriores para antecipar a conversão da posse em propriedade. Seguem os dados dos posseiros anteriores:

1) Possuidor 1: Nome completo, CPF, RG, nome do cônjuge, (incluir a maior quantidade de dados pessoais possíveis), que adquiriu o imóvel em ____/____/____, vendendo para o requerente.

2) Possuidor 2: Nome completo, CPF, RG, nome do cônjuge (incluir a maior quantidade de dados pessoais possíveis), que adquiriu o imóvel em _____/_____/_____, vendendo para o possuidor 1 acima descrito.

O imóvel consta uma edificação de _____m² pendente de regularização no Município, conforme certidão em anexo.

O requerente enquadra-se na seguinte modalidade de usucapião para fins de análise da conversão:

☐ art. 183 da CF/88 *(Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. § 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil. § 2º Esse direito não será reconhecido ao mesmo possuidor mais de uma vez.)*

☐ art. 1.238. (Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.)

☐ art. 1.238, PU (*Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.)*

☐ *Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.*

☐ *art. 1.242, PU. (Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.)*

As certidões negativas dos distribuidores anexadas ao presente requerimento provam que a posse é mansa, pacífica e ininterrupta.

O *animus domini* ficou evidenciado pela forma de aquisição do imóvel devidamente reconhecida em procedimento de regularização fundiária aliada à presença de edificação no imóvel.

O tempo de posse é de _____ anos, somando-se a posse dos possuidores anteriores.

Atribui-se ao imóvel o valor de R$.....

**III – PEDIDOS**

**Diante do exposto e dos documentos anexados, requer:**

I. a conversão da posse em propriedade, nos termos do art. 26 da Lei nº 13.465/17;

II. o cancelamento de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário por se tratar de aquisição originária da propriedade;

III. Caso os documentos anexados não sejam suficientes para a conversão, requer-se a designação de data para oitiva das seguintes testemunhas vizinhas do imóvel: Nome e qualificação; Nome e qualificação.

**Local, data, assinatura.**

**IV – Lista de Documentos Anexos**

1) Cópia de documentos pessoais, da certidão de casamento e de pacto antenupcial (se houver) para viabilizar a averbação de dados ausentes na matrícula do requerente;

2) Procuração, caso o requerente esteja representado;

3) Certidão dos distribuidores cíveis da Justiça Comum e da Justiça Federal da comarca de domicílio do requerente e do imóvel em nome do requerente e dos posseiros anteriores.

4) Justo Título (caso a modalidade de usucapião exija o justo título)

5) Certidão Negativa de propriedade imobiliária (caso a modalidade de usucapião exija a inexistência de outra propriedade urbana ou rural)

### 2.12.6.9 *Modelo de requerimento para registro da certidão de regularização fundiária no cartório de imóveis*

Concluída a REURB o Município deverá requerer ao Cartório de Registro de Imóveis competente o registro da CRF e da titulação final outorgada no caso de REURB-S.

O registro da CRF independe de requerimento, mas o Manual o fornece para que o Município faça uma última revisão dos documentos e dados necessários ao registro do título.

O requerimento também pode ser necessário no caso de cumprimento de nota devolutiva emitida pelo Cartório, hipótese em que poderá declarar ou anexar os documentos e dados ausentes no título encaminhado ao registro.

Tratando-se de REURB-E, o Município expedirá a e a titulação final de sua competência (legitimação fundiária, legitimação de posse, concessão de direito real de uso ou de moradia), mas o requerimento será formulado pelos legitimados, os quais arcarão com os custos do registro imobiliário.

Se o procedimento foi precedido de demarcação urbanística, poderá estar aberta no cartório de imóveis a matrícula matriz que receberá o registro da CRF.

O modelo de requerimento abaixo poderia ser mais simplificado, mas o objetivo é fazer com o Município ou o legitimado seja obrigado a conferir se cumpriu todas as etapas e anexou todos os documentos necessários ao registro da Certidão de Regularização Fundiária perante o cartório imobiliário.

Segue modelo:

**SENHOR(A) OFICIAL(A) DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ----------MG**

O PREFEITO MUNICIPAL DE ....., (NOME E QUALIFICAÇÃO) no uso das atribuições que lhe confere a Lei no ..... de ..... de ..... (Lei Municipal eventualmente vigente), vem requerer o registro da Certidão de Regularização Fundiária e dos títulos finais outorgados, na forma do artigo 14, §1º, art. 17 e art. 42 da Lei nº 13.465/2017e art. 40 do Decreto nº 9.310/2018.

O presente requerimento segue acompanhado do projeto de regularização fundiária aprovado ou com a justificativa de sua dispensa (art. 30, PU e art. 21, §2 do Decreto nº 9.310/2018), do termo de compromisso relativo a sua execução ou da justificativa de sua dispensa, dos títulos finais de legitimação fundiária (ou de legitimação de posse), acompanhado da listagem dos ocupantes do núcleo urbano ora regularizado ou da justificativa que a regularização fundiária se encerrará no parcelamento do solo, ficando a outorga da titulação para momento posterior (art. 10, §5º do Decreto nº 9.310/2018).

Foram devidamente notificados os proprietários de direitos reais matriculados atingidos pelo perímetro da gleba regularizada, os responsáveis pela formação do núcleo informal, os confrontantes, a União e o Estado (quando confrontantes ou proprietários de direitos reais na área regularizada), da seguinte forma[75]:

| Nome | Qualidade | Anuência expressa | Notificado e não manifestou em 30 dias | Impugnação com resolução extrajudicial ou judicial |
|---|---|---|---|---|
| FULANO | Proprietário de matrícula xxx, R-xxx atingida pela REURB | Sim | – | – |
| FULANA | Cônjuge do proprietário da matrícula xx, R-xx, atingida pela REURB | – | Sim. | – |

75. Ver item 2.7 de notificações deste Manual.

| Nome | Qualidade | Anuência expressa | Notificado e não manifestou em 30 dias | Impugnação com resolução extrajudicial ou judicial |
|---|---|---|---|---|
| CICLANO | Credor de hipoteca, servidão, usufruto, alienação fiduciária, anticrese ou outro direito real constante do R-xxx, da matrícula xxx, atingida pela REURB | - | - | sim |
| UNIÃO[76] | | Sim | _ | _ |
| ESTADO[77] | | _ | sim | _ |
| FULANO DE TAL | Confrontante descrito no R-xxx, da matrícula xxx. | Sim | _ | _ |
| FULANA | Cônjuge do confrontante | _ | sim | _ |
| FULANO | Confrontante descrito no R-xxx, da matrícula xxx. | _ | _ | Sim |
| FULANO | Confrontante posseiro | | | |
| FULANA | Cônjuge do confrontante posseiro | _ | sim | _ |

76. Ver item 2.7 deste Manual sobre quando é necessária a notificação da União.

77. Ver item 2.7 deste Manual sobre quando é necessária a notificação do Estado.

Notificados por edital e que não apresentaram impugnação:

| Nome | Qualidade | Não identificado | Não encontrado | Recusou receber a notificação via postal |
|---|---|---|---|---|
| Eventuais interessados não identificados | Proprietário ou posseiro de área não matriculada ou transcrita no cartório de imóveis e que foi atingida pela demarcação | sim | sim | Não se aplica |
| FULANA | Cônjuge do proprietário da matrícula xx, R-xx, atingida pela REURB | – | Sim. | – |
| CICLANO | Credor de hipoteca, servidão, usufruto, alienação fiduciária, anticrese ou outro direito real constante do R-xxx, da matrícula xxx, atingida pela REURB | - | - | sim |
| FULANO DE TAL | Confrontante descrito no R-xxx, da matrícula xxx. | – | Sim | – |
| FULANA | Cônjuge do confrontante | – | sim | – |
| FULANO | Confrontante descrito no R-xxx, da matrícula xxx. | – | – | Sim |
| FULANO | Confrontante posseiro | – | - | sim |
| FULANA | Cônjuge do confrontante posseiro | – | sim | – |

Ou

Informa que o Município optou pela averbação da Demarcação Urbanística que resultou na abertura da matrícula matriz------- do Livro 02 deste Serviço Imobiliário. (se optou pela demarcação, significa que já foram notificados os interessados e a listagem de notificações acima pode ser excluída do requerimento)

Ou

Informa que não realizou as notificações requisitadas em lei, oportunidade em que requer a notificação dos titulares de domínio, dos responsáveis pela implantação do núcleo informal, dos confrontantes da área demarcada, da União e do Estado, bem como a publicação de edital para eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, nos termos do §5º do art. 20 da Lei 13.465/2017;

| Nome | Qualidade | Motivo | Endereço | Tipo de notificação |
|---|---|---|---|---|
| FULANO | Proprietário de matrícula xxx, R-xxx atingida pela REURB | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 e não encontrado em notificação anterior realizada pelo Município. | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Edital |
| FULANA | Cônjuge do proprietário da matrícula xx, R-xx, atingida pela REURB | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 e não encontrado em notificação anterior realizada pelo Município. | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Edital |
| CICLANO | Credor de hipoteca, servidão, usufruto, alienação fiduciária, anticrese ou outro direito real constante do R-xxx, da matrícula xxx, atingida pela REURB. | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 e recusou o recebimento da notificação por via postal anterior | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Edital |

| Nome | Qualidade | Motivo | Endereço | Tipo de notificação |
|---|---|---|---|---|
| UNIÃO | Proprietário do imóvel público confrontante, conforme R-xxx, da matrícula xxx | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Carta com aviso de recebimento ou pelo Cartório de Títulos e Documentos. |
| ESTADO | Proprietário de imóvel público atingido pela REURB, conforme R-xxx, da matrícula xxx | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Carta com aviso de recebimento ou pelo Cartório de Títulos e Documentos. |
| FULANO DE TAL | Confrontante descrito no R-xxx, da matrícula xxx. | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Carta com aviso de recebimento ou pelo Cartório de Títulos e Documentos. |
| FULANA | Cônjuge do confrontante | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Carta com aviso de recebimento ou pelo Cartório de Títulos e Documentos. |
| FULANO | Confrontante descrito no R-xxx, da matrícula xxx. | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Carta com aviso de recebimento ou pelo Cartório de Títulos e Documentos. |
| FULANO | Confrontante posseiro | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Carta com aviso de recebimento ou pelo Cartório de Títulos e Documentos. |
| FULANA | Cônjuge do confrontante posseiro | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Carta com aviso de recebimento ou pelo Cartório de Títulos e Documentos. |

| Nome | Qualidade | Motivo | Endereço | Tipo de notificação |
|---|---|---|---|---|
| Eventuais interessados não identificados na área demarcada | Proprietário de direito real atingido na área da REURB | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Carta com aviso de recebimento ou pelo Cartório de Títulos e Documentos. |
| Eventuais interessados confrontantes não identificados na área demarcada | Confrontante na área da REURB | §5º do art. 20 da Lei nº 13.465/2017 | Rua das flores, nº 20, bairro xx, cidade-UF, CEP: 39.400-000 | Carta com aviso de recebimento ou pelo Cartório de Títulos e Documentos. |

Esclarece, ainda, que:

1. A área objeto da REURB é:

| | |
|---|---|
| ( ) de domínio privado com proprietário não identificado. (inciso I, §2º, art. 19 Lei nº 13.465/2017) | Nesse caso, indicar no requerimento que não localizou registros anteriores no cartório de imóveis da comarca e da circunscrição anterior. É necessário que se tenham feito buscas em ambos os cartórios. |
| ( ) de domínio privado objeto do devido registro no Ofício de Registro de Imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; | Nesse caso, indicar no requerimento as matrículas ou transcrições localizadas em buscas anteriores realizadas no cartório de imóveis. |
| ( ) domínio público devidamente matriculado | Nesse caso, indicar as matrículas ou transcrições localizadas no cartório de imóveis. |
| ( ) domínio público e de domínio privado | Nesse caso, indicar as matrículas ou transcrições localizadas em buscas anteriores no cartório de imóveis. |
| ( ) domínio privado o público não responsáveis pela formação do núcleo urbano informal, mas terão as matrículas atingidas pelo perímetro interno da REURB, com consequente destaque de área ou encerramento da matrícula. (Ver item 2.6 de notificação deste Manual) | Indicar quais são os proprietários não responsáveis pela formação do núcleo urbano informal que já possuem matrículas regularizadas ou oriundas de registro de usucapião. Somente devem ser indicadas aquelas matrículas que sofrerão destaque na área sem apuração de remanescente ou as em que houver alteração da descrição objetiva da matrícula (inserção das novas medidas georreferenciadas). |

Nesta oportunidade, requer-se:

a) a emissão de nota devolutiva ou a prática de atos tendentes ao registro no prazo de 15 (quinze) dias, concluindo-se o procedimento registral em sessenta dias, prorrogável por até igual período, mediante justificativa fundamentada do oficial do cartório de registro de imóveis. (art. 44, §5º do Lei 13.465/2017);

b) a notificação dos titulares de direitos reais e a publicação do edital, conforme explicitados acima; (no caso de não ter sido averbada a AD.U e, no procedimento do art. 31 o Município não ter diligenciado quanto às notificações)

c) abertura de nova matrícula para o perímetro abrangido pela REURB-S, utilizando o mapa e memorial da gleba total; (art. 46 da Lei 13.465/2017) (caso não tenha sido aberta na fase anterior de demarcação urbanística);

d) o registro da Certidão de Regularização Fundiária, abrindo-se matrícula autônoma para cada unidade imobiliária decorrente do registro do parcelamento e para as áreas públicas (II, §1º do art. 44, Lei 13.465/2017);

e) o registro dos direitos reais indicados na C.R.F, dispensando-se a emissão de título individualizado;

f) a especialização das áreas registradas em comum, independentemente de lavratura de escritura pública, na forma do art. 45 da Lei nº 13.465/2017(se for o caso)

g) em REURB-S, a isenção do pagamento de emolumentos, nos termos do art. 13, §1º da Lei 13.465/2017.

**I) ANEXOS:**[78]

( ) planta, memorial e Anotação de Responsabilidade Técnica do perímetro abrangido pela demarcação (se não houve averbação prévia do Auto de Demarcação Urbanística e dos respectivos lotes/áreas públicas).

( ) C.R.F

( ) Projeto de Regularização Fundiária (exceto se for a regularização pelo rito da Inominada ou se tratar de REURB titulatória)

78. No item dos anexos, marcar apenas o que será entregue ao cartório de imóveis.

( ) Termo de Compromisso (exceto se as obras de infraestrutura já estiverem completas)

( ) Titulação Final e Listagem de Ocupantes (exceto se a titulação final for outorgada em momento posterior ao registro da CRF)

**II) Justificativas:**[79]

( ) Informo que o Município fez uso da faculdade de mesclar os instrumentos disponíveis na Lei nº 11.977/09 e na Lei nº 13.465/2017;[80]

( ) Há unidades regularizadas que desrespeitaram o percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público, ao tamanho dos lotes regularizados ou a outros parâmetros urbanísticos e edilícios (art. 3º. § 1º do Decreto nº 9.310/2018);

( ) Não serão remetidos os títulos individualizados e/ou cópia dos documentos pessoais dos beneficiários para registro dos direitos reais outorgados, substituindo pela listagem final de ocupantes;

( ) O Município se utilizou da faculdade de enviar a Certidão de Regularização Fundiária desprovida da listagem final de ocupantes;

( ) O Município se utilizou da faculdade de titular parcialmente os ocupantes do núcleo, sendo que enviará em momento posterior o cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem tenha constado da listagem inicial (art. 16, §7º do Decreto nº 9.310/2018);

( ) A Certidão de Regularização Fundiária segue acompanhada de vários instrumentos de titulação final, conforme art. 16, § 8º do referido decreto (especificar quais, se for o caso);

( ) Deixo de apresentar a A.R.T/R.T.T referente ao projeto de regularização fundiária, por se tratar de responsável técnico for servidor ou empregado público. (art. 21, 3º do Decreto nº 9.310/2018);

( ) Deixo de apresentar o cronograma físico e o termo de compromisso, por se tratar de regularização de núcleo urbano informal que já possua a infraestrutura essencial implantada e para o qual não haja compensações urbanísticas ou ambientais ou outras obras e serviços a serem executados; (art. 30, § 1º do Decreto nº 9.310/2018) 20

---

79. No item das justificativas, marque o item que se enquadrar no caso concreto para facilitar a qualificação do título apresentado ao cartório de imóveis e evitar emissão de nota devolutiva desnecessária.

80. Ver item 7 do Manual.

( ) Deixo de apresentar o projeto de regularização fundiária aprovado por se tratar de irregularidade que se resume à especialização subjetiva, ou seja, o único defeito existente no núcleo urbano informal é a titulação do atual ocupante, (parágrafo 2º, art. 21 e art. 37, Parágrafo único, ambos do Decreto nº 9.310/2018);

( ) Deixo de apresentar memoriais e mapas de eventual remanescente a ser apurado. (art. 42, § 4º, § 5º do Decreto nº 9.310/2018) 20

( ) Deixo de apresentar comprovação do pagamento de tributos ou penalidades tributárias de responsabilidade dos legitimados, nos termos do art. 42, §6º, esclarecendo ao Oficial do cartório de imóveis que "é vedado (...) exigir comprovação de pagamento ou quitação de tributos, entendidos como impostos, taxas, contribuições ou penalidades e demais figuras tributárias nos atos de registros ou averbações relativos a REURB-S, conforme art. 55 do mesmo decreto;

( ) Deixo de apresentar as certidões do art. 63 § 3º e art. 68 do decreto regulamentador, ou seja, o habite-se e, na REURB-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias, quando se tratar de averbação de construção por mera notícia, aprovação e registro do direito real de laje ou quando se tratar de aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a REURB;

( ) Deixo de apresentar os quadros de área da Norma de Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios da ABNT, NBR 12.721, ou outra que venha a sucedê-la, conforme art. 46, §3º do referido decreto regulamentador;

( ) a REURB contém condomínio urbano simples, mas é dispensada a apresentação de convenção de condomínio (art. 70 do Decreto nº 9.310/2018), e a averbação das edificações em REURB-S se dará a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias (art. 72 do Decreto nº 9.310/1/);

( ) Por se tratar de REURB para outorga de titulação final aos ocupantes das unidades de parcelamento existentes antes de 19 de dezembro de 1979, deixo de apresentar o projeto de regularização fundiária, do estudo técnico ambiental, da CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos

pelos órgãos públicos. Ressalvo, porém, que caso seja utilizada a Legitimação Fundiária para a titulação dos atuais ocupantes (parágrafo 2º, art. 21 e art. 37, Parágrafo único, ambos do Decreto nº 9.310/2018)

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ xxxxx (valor por extenso).

Local, data.

assinatura, cargo. (dispensa reconhecimento de firma)[81]

### 2.12.6.10 *Modelo de requerimento para registro da CRF retificadora*

**Ilustríssimo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de xxxxxxxxx**

**I – IDENTIFICAÇÃO DO (S) APRESENTANTE (S)**

**1. Identificação para pessoa física**

Ocupante 1. NOME COMPLETO: _____

RG: _____, órgão expedidor: _____

CPF:_____, estado civil: _____

Nacionalidade: _____, endereço: _____

CEP: _____, Tel: _____, e-mail: _____

**2. Identificação para pessoa jurídica**

Ocupante 2. Dados da Pessoa Jurídica: _____

CNPJ: _____, nome do representante: _____

CPF: _____, estado civil: _____

Endereço da Pessoa Jurídica: _____

CEP: _____, Tel: _____, e-mail: _____

81. Ver art. 45, Parágrafo único do Decreto nº 9.310/2018.

**II – FATOS E FUNDAMENTOS DO PEDIDO**

O Município de xxxx identificou alguns equívocos no levantamento georreferenciado dos lotes 01 a 04 da Quadra 02 do Núcleo xxxx que estão representados nas matrículas x a xx do Livro 02 deste Cartório, bem como promoveu a titulação de ocupantes nos lotes errados em todos os lotes da Quadra 03 que são as matrículas xxx a xxx.

Foi realizado um procedimento administrativo para sanear os referidos erros com as notificações dos confrontantes referente aos novos levantamentos georreferenciados dos lotes e dos ocupantes titulados nos lotes da Quadra 03 descritos abaixo, sem que houvesse impugnação.

(Citar aqui as pessoas notificadas)

**III – PEDIDO**

Diante do exposto, requer-se:

1. Em relação à Quadra 03, todos os ocupantes foram titulados por Legitimação Fundiária e por Legitimação de Posse e novos títulos foram expedidos com a indicação correta dos lotes, sendo necessário o cancelamento do registro da titulação anterior e o novo registro da titulação em anexo.

2. Quanto à descrição dos lotes da Quadra 02, requer-se o lançamento dessa informação na matrícula matriz da REURB com a consequente abertura de matrícula nova e remissão do fato nas matrículas dos lotes com as descrições equivocadas.

**Local, data, assinatura.**

**IV – Lista de Documentos Anexos**

1. CRF retificadora acompanhada de memoriais descritivos e mapas;

2. Titulação coletiva e listagem de ocupantes.

# 3

# FORMULÁRIO PARA BUSCAS IMOBILIÁRIAS

Caso seja necessário para a viabilização da REURB, o Município ou outro legitimado poderão realizar buscas imobiliárias para identificar as matrículas atingidas pela regularização fundiária, as matrículas dos confrontantes do perímetro a ser regularizado, bem como para verificar se o ocupante em REURB-S possui as restrições indicadas no art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17, se o ocupante já é proprietário regular no perímetro da REURB ou, ainda, se o ocupante poderá ser titulado por legitimação de posse com conversão automática (art. 183, CF/88).

Em se tratando de REURB-S já instaurada, o ato do Poder Público a que se refere o inciso I do art. 13 da Lei nº 13.465/2017 assegura a isenção nas buscas e na solicitação das certidões necessárias à instrução do procedimento. As buscas devem ser realizadas no cartório da circunscrição da área a ser regularizada e, na hipótese de resultar em ausência de matrícula ou de transcrição para a área atingida pela REURB, devem-se fazer as mesmas buscas no cartório anteriormente competente, conforme §7º do art. 31 da Lei nº 13.465/17.

Destaca-se que a maioria dos registros imobiliários do País não contém dados georreferenciados e a prática revela que inúmeros cartórios possuem o Livro 04 – Indicador Real defasado ou incompleto. Por isso, o formulário exige o nome de pessoas e eventuais dados pessoais para que a busca seja realizada pelo Livro

05 – Indicador Pessoal. Nada impede que o Oficial do Cartório e o Município fixem outros critérios de busca.

Ressalte-se, por fim, que o prazo de 05 (cinco) dias previsto para emissão de certidão no art. 19 da Lei nº 6.015/73 revela-se insuficiente em REURB em alguns casos.

A lei de registros públicos previu prazo para emissão de certidão em um contexto de solicitações atinentes a poucos imóveis e, geralmente, no interesse do próprio requerente. Na REURB, porém, as solicitações são de caráter multitudinários.

Apresenta-se, a seguir, formulário que pode auxiliar nas buscas imobiliárias. Ele traz dados mínimos para que seja possível identificar a matrícula de origem e o nome do responsável pela formação do núcleo urbano informal e de outros titulares de direitos reais. Em Municípios do interior do Estado, será comum localizar a matrícula ou transcrição que descreva um imóvel rural, embora o núcleo irregular já esteja completamente inserido no perímetro urbano.

## 3.1 MODELO DE FORMULÁRIO PARA BUSCAS IMOBILIÁRIAS EM REURB

**FORMULÁRIO PARA BUSCAS EM REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**1. DADOS DO SOLICITANTE DA CERTIDÃO** (dados de quem comparece ao balcão do cartório)

NOME COMPLETO: _____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____

CPF: _____

Estado civil: _____, Tel: _____

EMAIL: _____

Endereço: _____

**2. INFORMAÇÕES PARA BUSCAS:**

**2.1 NOME DO RESPONSÁVEL PELA FORMAÇÃO DO NÚCLEO URBANO INFORMAL (PARCELADOR IRREGULAR OU EMPREENDEDOR)**[1]

NOME COMPLETO: _____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

Estado civil: _____, Tel: _____

NOME COMPLETO DO CÔNJUGE: _____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

Endereço: _____

**3.2 LISTAGEM COM O NOME DOS OCUPANTES DA UNIDADE (MARIDO E MULHER)**[2]

**OCUPANTE 01**

NOME COMPLETO: _____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

NOME COMPLETO DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO: _____

_____

RG:_____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

**OCUPANTE 02**

NOME COMPLETO: _____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

NOME COMPLETO DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO: _____

_____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

1. Fornecer a maior quantidade de dados de identificação possíveis para facilitar as buscas no Cartório de Imóveis. O objetivo é identificar a matrícula ou registro de transcrição em nome de quem deu causa à formação do núcleo.
2. Fornecer a maior quantidade de dados pessoais possíveis. O objetivo é identificar se o ocupante em REURB-S pode ser titulado por legitimação fundiária (art. 23, §1º da Lei nº 13.465/17) ou se já é proprietário regular de matrícula dentro do perímetro do núcleo objeto da regularização (art. 31, §8º do Decreto nº 9.310/18).

**OCUPANTE 03**

NOME COMPLETO _____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

NOME COMPLETO DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO: _____

_____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

**4.3 CONFRONTANTES: (aqueles localizados no perímetro externo da área regularizada)**[3]

**CONFRONTANTE 01**

NOME COMPLETO _____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

NOME COMPLETO DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO: _____

_____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

**CONFRONTANTE 02**

NOME COMPLETO _____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

NOME COMPLETO DO CÔNJUGE/COMPANHEIRO: _____

_____

RG: _____, Órgão Expedidor: _____ CPF: _____

**4.4 DADOS DO IMÓVEL DE ORIGEM**

**a) Sabe informar a matrícula de origem do núcleo?**

☐ SIM _____ ☐ NÃO

_____ (apresentar algum documento ou nº do registro)

**5. DECLARAÇÕES**

Declaro serem verdadeiras as informações acima, responsabilizando-me, civil e criminalmente, nos termos do art. 299 do CP:

3. O objetivo de buscar pelo nome dos confrontantes é localizar as matrículas externas ao perímetro do núcleo e notificar todos os titulares de direitos reais atingidos (art. 28, II da Lei nº 13.465/17.

Art. 299 – Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante: Pena – reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular. Parágrafo único – Se o agente é funcionário público, e comete o crime prevalecendo-se do cargo, ou se a falsificação ou alteração é de assentamento de registro civil, aumenta-se a pena de sexta parte. A omissão de informações pode gerar uma falsa certidão negativa e sob responsabilidade do solicitante se for instruir procedimento de regularização fundiária em que a titulação final for usucapião, legitimação fundiária ou legitimação de posse.

**6. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (**USAR O ESPAÇO ABAIXO CASO QUEIRA APRESENTAR DADOS COMPLEMENTARES PARA AJUDAR NA LOCALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DE ORIGEM DO PERÍMETRO A SER REGULARIZADO) _____

**7. DOCUMENTOS ANEXOS**

• Documento que comprova a classificação de modalidade da REURB referente ao núcleo

- Contrato particular de compra e venda, inventário, cessão de herança, cessão de posse, recibo de compra e venda
- CCIR (se o imóvel de origem já foi cadastrado/matriculado como rural)
- Cadastro Imobiliário (se urbano e se houver cadastro)
- Outros documentos que considere importantes para a realização das buscas

local-UF, _____/_____/_____.

_____

(ASSINATURA LEGÍVEL DO SOLICITANTE)

# 4

# TERMO DE ESPECIALIZAÇÃO DE CONDOMÍNIO *PRO DIVISO* DO ART. 45 DA LEI Nº 13.465/2017

A Lei nº 13.465/2017 previu que:

> Art. 45. Quando se tratar de imóvel sujeito a regime de condomínio geral a ser dividido em lotes com indicação, na matrícula, da área deferida a cada condômino, o Município poderá indicar, de forma individual ou coletiva, as unidades imobiliárias correspondentes às frações ideais registradas, sob sua exclusiva responsabilidade, para a especialização das áreas registradas em comum.
>
> Parágrafo único. Na hipótese de a informação prevista no **caput** deste artigo não constar do projeto de regularização fundiária aprovado pelo Município, as novas matrículas das unidades imobiliárias serão abertas mediante requerimento de especialização formulado pelos legitimados de que trata esta Lei, dispensada a outorga de escritura pública para indicação da quadra e do lote. (BRASIL, 2017).

O decreto regulamentador reproduziu os dizeres do dispositivo no seu artigo 43.

No contexto da regularização fundiária, o Município pode encontrar núcleos urbanos informais consistentes de glebas grandes matriculadas ou transcritas em nome de vários condôminos, no regime de condomínio geral, situação que pode ocorrer, também, quando o parcelamento decorrente do registro da REURB resultar em matrícula autônoma em regime de condomínio geral.

Essa situação é típica dos "chacreamentos" ou "sítios de recreio" em que o proprietário da gleba vendeu "fração ideal" ao

adquirente e este individualizava seu "lote" no terreno em um parcelamento do solo irregular. Na maioria das vezes, a matrícula é descrita como um imóvel rural, mas o adquirente usa o imóvel para fins urbanos. Em várias comarcas do País esse tipo de registro foi proibido e alguns adquirentes de "fração ideal" não conseguiram registrar suas escrituras e quem o fez não consegue transferir o imóvel a novos adquirentes.

Na prática, as pessoas continuam comercializando o imóvel por fora do sistema (não pagam tributos, não fazem o registro imobiliário), o parcelamento se consolida e a única forma de resolver é por meio da especialização da fração ideal após o registro do parcelamento do solo promovido pelo registro da CRF. Até porque muitas situações iguais a essas estão fora do perímetro urbano enquadrando-se no conceito de núcleo urbano descrito no art. 11, I da Lei nº 13.465/17. Para mais informações sobre o tema remete-se o leitor ao Capítulo 1 deste Manual.

Em suma, temos as seguintes situações na matrícula onde ocorrerá a especialização de fração ideal:

- ✓ A matrícula, regra geral, tem a descrição como um imóvel rural, mas as unidades (lotes) criados pelos adquirentes tem uso urbano;
- ✓ Alguns adquirentes possuem registro na matrícula e figuram como proprietário de fração ideal, mas ocupam lotes individualizados no terreno;
- ✓ Alguns adquirentes não conseguiram registrar a escritura pública na matrícula, mas ocupam o lote individualizado no terreno;
- ✓ Alguns ocupantes não possuem escritura pública de aquisição do imóvel do proprietário da gleba;
- ✓ Alguns ocupantes adquiriram o imóvel de condôminos (registrados ou não);
- ✓ O proprietário originário da gleba pode ter "lote" remanescente ou não, embora seu nome conste na matrícula como um dos condôminos;

Para regularizar a situação, os condôminos podem corrigir o defeito de especialização e da titulação, requerendo ao Município que instaure da REURB (S ou E), adotando o rito administrativo da REURB.

Para fins de REURB, o núcleo pode ser o perímetro total do núcleo, um conjunto de quadras ou até mesmo quadra a quadra. O assunto foi tratado no Capítulo 01 sobre REURB por trechos ou etapas.

Apresentado o requerimento, o Município classificará a modalidade individual dos requerentes e dos ocupantes atuais. Após o enquadramento econômico, avalia-se a necessidade de notificação, conforme Capítulo 02 do Manual.

Prossegue-se para a análise de necessidade ou dispensa da elaboração do projeto de regularização fundiária. É que, por se tratar de especialização de fração ideal, o bairro/núcleo já pode estar enquadrado em regularização fundiária anterior com projeto e termo de compromisso vigentes, ou pode se tratar de bairro dotado de infraestrutura denominada essencial descrita no §1º do art. 36 da Lei nº 13.465/2017 (I – sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual; II – sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual; III – rede de energia elétrica domiciliar; IV – soluções de drenagem, quando necessário; e V – outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.)

Dispensada a realização do projeto, ou após a conclusão do projeto de regularização fundiária, o procedimento será encerrado, expedindo-se a Certidão de Regularização Fundiária para o competente registro do parcelamento do solo. O Município expedirá a legitimação fundiária ou de posse para quem não esteja registrado na matrícula como condômino e termo de individualização para quem figura como proprietário na matrícula de origem. Essa titulação ou atribuição de unidade pode ser feita em lista.

Para fins de registro, a matrícula de origem do núcleo (a que está em condomínio geral) é a matrícula onde será feito o destaque de área para abertura da matrícula matriz do núcleo.

Na matrícula matriz, faz-se o registro do parcelamento do solo, abrindo-se matrícula para os lotes em nome dos condôminos registrados na matrícula de origem.

No ato de registro dos direitos reais de cada condômino, observa-se o seguinte:

1. Quem figura como condômino registrado na matrícula de origem será proprietário isolado de lote/unidade por meio do registro de atribuição de unidade;
2. Quem não figura como condômino na matrícula de origem e tenha escritura pública outorgada sob a forma de "fração ideal" poderá registrar seu título;
3. Quem não tenha escritura pública outorgada pelo parcelador irregular poderá ser titulado por legitimação fundiária, legitimação de posse;
4. Unidades não vendidas pelo proprietário originário da gleba serão a ele atribuídas.

Assim, imagine-se que temos uma matrícula originária em nome de Pedro de Tal com área total de 20.000,00m² ou 2,00 ha. O Pedro vendeu 18 (dezoito) lotes de mil metros quadrados sob a forma de "fração ideal" e reservou para si 02 (dois) lotes, todos distribuídos em 05 (cinco) quadras.

Dos 18 (dezoito) lotes, 10 (dez) compradores registraram a escritura adquirindo a fração ideal no terreno e 08 (oito) adquirentes foram impedidos de registrar após o Oficial do Cartório identificar o parcelamento irregular do solo.

Dos condôminos registrados, 05 (cinco) deles venderam a fração ideal e a prova dessa venda foi representada por recibo de compra e venda, já que o Cartório de Imóveis estava impedido de dar continuidade em matrículas com parcelamento do solo irregular.

Esse caso é típico de REURB e pode ser resolvido pela especialização de fração ideal. A solução, inclusive, pode ser dada por REURB de quadras individualizadas.

Ao final, o Município expedirá a CRF para parcelamento do solo (total do núcleo, por quadra ou por conjunto de quadras), expedirá titulação final aos 05 (cinco) compradores que não estão registrados na matrícula de origem, indicará, sob sua responsabilidade, qual unidade pertence a cada condômino registrado, indicar qual unidade pertence ao adquirente com registro de escritura de compra e venda pendente de registro, além de indicar quais são as duas unidades remanescentes em nome do Pedro.

Não é necessário apurar remanescente, fazer prévia retificação de área, verificar disponibilidade jurídica de área, fazer unificação ou desmembramento para fins de registro da CRF.

Os modelos a serem utilizados na REURB com unidades decorrentes de matrícula em fração ideal são os mesmos de uma regularização fundiária comum e, inclusive, no modelo do requerimento de registro da C.R.F, já consta o parágrafo da especialização da fração ideal.

A diferença está no modo como a propriedade é outorgada individualmente a cada ocupante atual. Se o ocupante atual já for proprietário na matrícula de origem, o Município fará apenas um termo de especialização de fração ideal; se o ocupante não for o proprietário registrado na matrícula de origem receberá titulação final (legitimação fundiária ou de posse) do Município ou o adquirente providenciará o registro da escritura pública em fração ideal impedida de ser registrada anteriormente.

Por isso, o modelo a ser apresentado em adicional é o do Termo de Especialização de Fração Ideal. A especialização de fração ideal, inclusive, pode ser feita em forma de lista.

## 4.1 MODELO 01 DE TERMO DE ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL

**TERMO DE ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL**

Procedimento nº...../2021

Matrícula/transcrição originária:

**1. BENEFICIÁRIO(A):**[1] FULANA DE TAL (preferencialmente a mulher), nacionalidade, profissão, filha de.....e de....., RG, órgão expedidor:...., CPF, estado civil, data do casamento, regime do casamento, nome do cônjuge, nacionalidade, profissão, filho de.....e de....., RG, órgão expedidor:...., CPF, residentes e domiciliados em (endereço completo com CEP).

**IMÓVEL:**

LOTE XXX – QUADRA XXX situado no Município de-------, localizado na Rua--------, com as seguintes medidas e confrontações: (descrição georeferenciada), cadastrado no Município sob o nº....., tendo como registro anterior: R-xxx da Matrícula no cartório de imóveis de xxxxxx-MG.

Atribui-se ao imóvel o valor de R$ xxxxx (valor por extenso).

Localidade, ..... de ..... de .....

_____

ASSINATURA DO PREFEITO MUNICIPAL/SECRETÁRIO MUNICIPAL/ AUTORIDADE COMPETENTE

1. O Município deve ser preocupar em sempre recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.)

## 4.2 MODELO 02 DE TERMO DE ESPECIALIZAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL

Procedimento nº...../2021

Matrícula/transcrição originária: 25.250 do Livro 02

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[1] | Valor do lote e da edificação[2] | Classificação Individual[3] | Direito Outorgado[4] |
|---|---|---|---|---|
| Lote 01, Quadra 01, conforme memorial descritivo. | Maria do Socorro, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | - | Termo de Especialização de Fração Ideal. |

1. O Município deve ser preocupar em sempre recolher a qualificação completa do ocupante. Ver qualificação mínima para REURB-S, promovida sobre bem público: art. 10, §1º do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, CPF, estado civil); Qualificação mínima para as demais hipóteses de REURB: art. 38, VI do Decreto nº 9.310/2018 (nome do ocupante, o seu estado civil, a sua a profissão, o seu número de inscrição no CPF, o número de sua carteira de identidade e a sua a filiação.)
2. A depender da Tabela de Emolumentos do Estado pode ser necessária a informação do valor atribuído ao lote e à construção para fins de cotação dos emolumentos.
3. Atos registrais coletivos tais como o registro do parcelamento usam a modalidade PREDOMINANTE do núcleo para fins de cobrança de emolumentos. Os atos individuais tais como o registro da titulação usam a classificação INDIVIDUAL do ocupante, conforme sua renda familiar. Todo procedimento de REURB tem classificação pela predominância do Núcleo e a individual do ocupante. Todavia, na especialização de fração ideal não há registro de titulação. Há indicação de qual unidade passou a pertencer ao proprietário registrado na matrícula de origem.
4. O Município poderá outorgar os seguintes direitos reais: 1) propriedade; 2) direito real de laje (art. 58 do Decreto nº 9.310/18; 3) unidade em condomínio de lotes (art. 64 do Decreto nº 9.310/18); 4) unidade decorrente de condomínio urbano simples (art. 69 do Decreto nº 9.310/18); 5) unidade decorrente de condomínio edilício (art. 46 do Decreto nº 9.310/18); 6) Concessão de direito real de uso (art. 8º, inciso XIII do Decreto nº 9.310/18); 7) concessão de uso especial para fins de moradia (art. 8º, inciso XII do Decreto nº 9.310/18). Adaptar o modelo, conforme o direito real outorgado.

| Unidade atribuída | Dados do Ocupante[1] | Valor do lote e da edificação[2] | Classificação Individual[3] | Direito Outorgado[4] |
|---|---|---|---|---|
| Lote 02, Quadra 01, com uma unidade construída de 45 m², unidade cadastrada sob o nº xxxxxx, conforme memorial descritivo. | José da Silva, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | - | Termo de Especialização de Fração Ideal. |
| 100% do Lote 03, Quadra 01, construção base de 200 m², cadastro sob o nº xxxx, conforme memorial descritivo e atestado de estabilidade do PRF. | Cecília de Jesus, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | - | Termo de Especialização de Fração Ideal |
| Lote 03, Quadra 01, laje 01 de 200 metros quadrados, cadastro sob o nº xxxxxxx, conforme memorial descritivo do PRF. | Vanusa da Silva, (qualificação) | Lote: R$<br>Edificação: R$ | - | Termo de Especialização de Fração Ideal. |

# 5

# RITO DE REGULARIZAÇÃO PARA PARCELAMENTOS ANTERIORES A 19/12/1979 ("REURB INOMINADA OU REURB-I")

Previu a Lei nº 13.465/2017 que os parcelamentos ocorridos antes de 19/12/1979, data de publicação da Lei 6.766/1979, podem ser regularizados de forma mais simplificada, partindo-se do pressuposto de que sua infraestrutura já estaria regularmente implantada, conforme o seguinte dispositivo:

> Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, **podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.**
>
> § 1º O interessado requererá ao oficial do cartório de registro de imóveis a efetivação do registro do parcelamento, munido dos seguintes documentos:
>
> I – planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e por profissional legalmente habilitado, acompanhada da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea) ou de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), contendo o perímetro da área a ser regularizada e as subdivisões das quadras, lotes e áreas públicas, com as dimensões e numeração dos lotes, logradouros,

> espaços livres e outras áreas com destinação específica, se for o caso, dispensada a ART ou o RRT quando o responsável técnico for servidor ou empregado público;
>
> II – descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica, quando for o caso;
>
> III – documento expedido pelo Município, atestando que o parcelamento foi implantado antes de 19 de dezembro de 1979 e que está integrado à cidade.
>
> § 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos. (BRASIL, 2017).

Além disso, os parcelamentos anteriores seguiram as diretrizes do Decreto Lei nº 58/37 e o Decreto Lei nº 271/67, os quais não continham normas de caráter urbanístico e ambiental e, por isso, exigi-los atualmente no momento da regularização representaria um equívoco.

Sobre a ausência de normas urbanísticas até a publicação da Lei nº 6.766/79 pondera MACEDO (2019) que:

> De outra sorte, em matéria de divisão do solo, foram editados os primeiros textos legislativos federais, com regramento de parcelamento e venda de imóveis a prazo, com ênfase ao Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e seu regulamento, o Decreto 3.079, de 15 de setembro de 1938. Tais dispositivos não continham preocupações urbanísticas, mas visavam garantir maior segurança aos compradores de lotes. [1]

Há, inclusive, um número expressivo de núcleos existentes anteriormente à publicação da Lei nº 6.766/79 que podem utilizar o rito descrito na Lei nº 13.465/17. Sobre a expansão urbana

1. MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei nº 13.465/17 e Decreto nº 9.310/18.** São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020, pág. 43. (Coleção Direito Imobiliário; vol. V/Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador.

brasileira D'OTTAVIANO descreve o processo de urbanização no excerto abaixo.

> Se, em 1960, a taxa de urbanização no Brasil era de 44,7%, a concentração de população nas zonas urbanas cresceu paulatinamente desde então, passando de 55,9% em 1970, para 67,6% em 1980, chegando a 75,6% em 1991. O Censo de 2000 aponta que 81,2% da população brasileira é urbana, ou seja, vive nas zonas urbanas de nossas cidades. Se considerarmos apenas a região Sudeste, esse percentual é ainda mais alto, chegando a 90,12%. No Estado de São Paulo, 93,41% da população vivem em áreas urbanas, ficando atrás apenas do Estado do Rio de Janeiro (96,04% de população urbana). Além do crescimento vegetativo da população e do êxodo rural, outra causa do intenso aumento da população urbana é que mesmo a residência de trabalhadores tipicamente agrícolas localiza-se cada vez mais em áreas urbanas (SANTOS, 2008, p. 6). A demanda por moradia, serviços e infraestrutura urbanos tem acompanhado esse processo: O Brasil, como os demais países da América Latina, apresentou intenso processo de urbanização, especialmente na segunda metade do século XX. Em 1940 a população urbana era de 26,3% do total. Em 2000 ela é de 81,2%. Esse crescimento se mostra mais impressionante ainda se lembrarmos os números absolutos: em 1940 a população que residia nas cidades era de 18,8 milhões de habitantes e em 2000 ela é de aproximadamente 138 milhões. Constatamos, portanto, que em sessenta anos os assentamentos urbanos foram ampliados de forma a abrigar mais de 120 milhões de pessoas. (...) Trata-se de um gigantesco movimento de construção de cidade, necessário para o assentamento residencial dessa população bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transportes, saúde, energia, água, etc. Ainda que o rumo tomado pelo crescimento urbano não tenha respondido satisfatoriamente a todas essas necessidades, o território foi ocupado e foram construídas as condições para viver nesse espaço. Bem ou mal, de algum modo, improvisado ou não, todos os 138 milhões de habitantes moram em cidades (MARICATO, 2002, p. 16).[2]

Por se tratar de procedimento mais simples, sequer foi enquadrado como modalidade de regularização fundiária propriamente

2. D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo; SILVA, Sérgio Luís Quaglia. **Regularização Fundiária no Brasil: Velhas e Novas Questões.** Planejamento e Políticas Públicas (PPP): jan./jun. 2009, número 32. Pág. 204 e 205. Disponível em: artigo7.indd (ipea.gov.br). Acesso em: 20/02/2021.

dita. O dispositivo legal, inclusive, está localizado nas "Disposições Finais e Transitórias" da lei e do decreto regulamentador.

Apenas pela leitura dos dispositivos, percebe-se que o interessado no parcelamento pode dirigir-se ao cartório de imóveis e solicitar o parcelamento do solo, fazendo juntar os documentos descritos no art. 69 da Lei nº 13.465/2017, dispensando manifestação do Município para que o Oficial faça o registro e abra as matrículas para cada unidade imobiliária em nome do parcelador irregular.

Para que o dispositivo produza um maior alcance no âmbito da regularização fundiária e, considerando que o interessado pode "utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei", a regularização é tratada neste manual não como uma modalidade de REURB, mas como um rito próprio, que pode ser aplicável tanto à REURB-S quanto à REURB-E dentro de uma regularização fundiária realizada pelo Município.

O art. 69 supra citado deixa claro que os Municípios poderão fazer uso dos "instrumentos previstos nesta lei" e que estão elencados em rol não exaustivo no art. 15 da lei e no art. 8º do decreto, dentre eles, a legitimação fundiária.

Assim, caso o Município deseje utilizar o rito disponibilizado ao particular em uma REURB resolverá o parcelamento do solo e outorgará a titulação final aos atuais ocupantes.

Neste caso, o Município instaura uma REURB, promove a classificação a modalidade (E ou S), realiza a fase de notificações e de cadastro de ocupantes, expedindo, ao final, a Certidão de Regularização Fundiária, com a listagem de ocupantes para a Legitimação Fundiária ou a Legitimação de Posse.

Repare que o rito comporta duas utilizações distintas, ou seja, tanto pelo particular que seguirá o rito do art. 69 da Lei nº 13.465/2017 diretamente no Cartório de Imóveis, independente de atuação municipal, quanto pelo Município no contexto de uma REURB efetivamente instaurada.

Por se tratar de rito especial, possui requisitos e documentos próprios elencados no art. 69 da referida lei analisados a seguir.

**1) planta da área em regularização assinada pelo interessado responsável pela regularização e pelo profissional legalmente habilitado, bem como a descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e de outras áreas com destinação específica:** o trabalho técnico deve conter o perímetro da área a ser regularizada, as subdivisões das quadras, dos lotes e das áreas públicas, com as dimensões e a numeração dos lotes, os logradouros, os espaços livres e as outras áreas com destinação específica. A lei, nesse ponto não exigiu o georreferenciamento como condição ao registro dos trabalhos no cartório imobiliário diferentemente do que consta para a elaboração de trabalhos técnicos para a demarcação urbanística (art. 12, alínea *d* do Decreto nº 9.310/2018 e art. 19, I da Lei nº 13.465/2017) e para o procedimento administrativo de REURB (art. 35 da Lei nº 13.465/2017 e art. 30, inciso I do Decreto nº 9.310/2018).

E o sentido da dispensa do georreferenciamento é porque não se exige a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária para o registro da REURB pelo rito da Inominada, conforme §2º do art. 69 da Lei nº 13.465/2017, justamente por se tratar de núcleo urbano informal dotado de infraestrutura mínima essencial (art. 36, §1º da Lei nº 13.465/2017) e publicamente integrado à cidade (inciso III, §1º, art. 69 da Lei 13.465/2017), dispositivos transcritos, a seguir:

> Art. 69 [...] § 2º A apresentação da documentação prevista no § 1º deste artigo dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos.
>
> Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:
>
> I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; (BRASIL, 2017).

**2) dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária, de estudo técnico ambiental, de CRF ou de quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos:** pelos mesmos fundamentos expostos acima, a lei dispensa a apresentação de documentos e aprovações de órgãos para o registro do parcelamento existente a 19/12/1979.

Ressalte-se que, se o interessado também vai resolver o problema de titulação final aos ocupantes com outorga de legitimação fundiária ou legitimação de posse, haverá manifestação do Poder Público Municipal apenas para classificar a modalidade de REURB (E ou S), e para expedir a CRF com a listagem de ocupantes.

A desnecessidade de elaboração do Projeto de Regularização Fundiária elimina a necessidade de apresentar estudo ambiental e projeto urbanístico (art. 12 da Lei nº 13.465/2017).

Tenha-se, como exemplo, o estudo técnico ambiental que é exigido no Projeto de Regularização Fundiária. O objetivo de sua elaboração é justificar as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive, por meio de compensações ambientais (art. 11, §2º e §3º da Lei nº 13.465/2017) faz consolidar e remediar qualquer prejuízo ambiental ou urbanístico que tenha sido apurado com a formação do núcleo urbano informal.

Perceba que a dispensa do Projeto de Regularização Fundiária traz uma consequência importante, já que não será necessário o cumprimento da fase de notificação prevista no rito administrativo do art. 31 e seguintes da Lei nº 13.465/17.

O caso concreto, porém, poderá exigir certa cautela do Município, sobretudo se no perímetro interno do núcleo a ser regularizado contiver áreas públicas do Estado ou da União, rodovias e servidão de passagem de linhas de transmissão elétricas, por exemplo. A notificação, portanto, poderá ser realizada, caso o Município visualize a necessidade de conferir maior segurança ao procedimento, evitando prejuízos ao patrimônio público ou privado. E, se o Município faz uso do rito para titular juntamente com o parcelamento do solo, a notificação é indispensável.

Para fins de esclarecimento do uso do rito pelo particular e pelo Município, apresenta-se quadro comparativo a seguir.

| | ART. 69 DA LEI/ART. 87 DO DECRETO UTILIZADO PELO INTERESSADO (PÚBLICO OU PRIVADO). | ART. 69 DA LEI/ART. 87 DO DECRETO UTILIZADO PELO MUNICÍPIO EM PROCESSAMENTO DE REURB |
|---|---|---|
| **PRESSUPOSTO DE APLICAÇÃO DO RITO** | Existência do núcleo anteriormente a 19/12/1979. | Existência do núcleo anteriormente a 19/12/1979. |
| **DISPOSITIVO LEGAL** | Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.<br>Art. 87. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017 , e neste Decreto. | Art. 69. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, que não possuírem registro, poderão ter a sua situação jurídica regularizada mediante o registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, podendo, para tanto, utilizar-se dos instrumentos previstos nesta Lei.<br>Art. 87. As glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuírem registro poderão ter a sua situação jurídica regularizada por meio do registro do parcelamento, desde que esteja implantado e integrado à cidade, e poderão, para tanto, ser utilizados os instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017 , e neste Decreto. |
| **MOTIVO DE UTILIZAR O RITO** | Estava vigente o DL 58/37, que não exigia parâmetros urbanísticos ou ambientais em parcelamento do solo. | Estava vigente o DL 58/37, que não exigia parâmetros urbanísticos ou ambientais em parcelamento do solo. |
| **CLASSIFICAÇÃO DE MODALIDADE** | Não tem. Não é REURB. | Tem classificação de modalidade, porque há REURB instaurada utilizando o rito do art. 69.<br>Modalidades: REURB-E ou REURB-S |
| **QUEM PROCESSA O PEDIDO** | O Oficial do Cartório | O Município |

| | ART. 69 DA LEI/ART. 87 DO DECRETO UTILIZADO PELO INTERESSADO (PÚBLICO OU PRIVADO). | ART. 69 DA LEI/ART. 87 DO DECRETO UTILIZADO PELO MUNICÍPIO EM PROCESSAMENTO DE REURB |
|---|---|---|
| **QUAL O OBJETIVO DO RITO?** | • Abrir matrícula para o loteamento;<br>• Abrir matrículas dos lotes;<br>• Adquirentes dos lotes registram os títulos que já possuem (compra e venda; instrumento particular + quitação etc). | • Abrir matrícula para o loteamento;<br>• Abrir matrículas dos lotes;<br>• Titular os ocupantes atuais. |
| **NOTIFICAÇÃO** | Não existe fase de notificação. | Município deve notificar:<br>• Proprietário da gleba de origem (se houver);<br>• Responsável pelo parcelamento do solo (tenha ou não matrícula registrada);<br>• Terceiros interessados;<br>• Confrontantes do núcleo. |
| **DOCUMENTOS NECESSÁRIOS AO REGISTRO** | planta da área em regularização (perímetro da área a ser regularizada, as subdivisões das quadras, dos lotes e das áreas públicas, com as dimensões e a numeração dos lotes, os logradouros, os espaços livres e as outras áreas com destinação específica);<br>descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e das outras áreas com destinação específica (o georreferenciamento não é obrigatório);<br>ART ou RTT (se não for servidor ou empregado público);<br>Documento que ateste a existência do núcleo anterior a 19/12/1979 e sua integração plena à cidade. | C.R.F;<br>planta da área em regularização (perímetro da área a ser regularizada, as subdivisões das quadras, dos lotes e das áreas públicas, com as dimensões e a numeração dos lotes, os logradouros, os espaços livres e as outras áreas com destinação específica);<br>descrição técnica do perímetro da área a ser regularizada, dos lotes, das áreas públicas e das outras áreas com destinação específica (o georreferenciamento não é obrigatório);<br>ART ou RTT (se não for servidor ou empregado público);<br>Documento que ateste a existência do núcleo anterior a 19/12/1979 e sua integração plena à cidade;<br>titulação final e listagem de ocupantes (LF ou LP + listagem). |

| | ART. 69 DA LEI/ART. 87 DO DECRETO UTILIZADO PELO INTERESSADO (PÚBLICO OU PRIVADO). | ART. 69 DA LEI/ART. 87 DO DECRETO UTILIZADO PELO MUNICÍPIO EM PROCESSAMENTO DE REURB |
|---|---|---|
| **DISPENSAS LEGAIS** | A regularização poderá ser feita por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente;<br>Dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária (PRF);<br>Dispensa estudo técnico ambiental;<br>Dispensa a CRF;<br>Dispensa quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos. | A regularização poderá ser feita por trechos ou etapas, independentemente de retificação ou apuração de área remanescente;<br>Dispensa a apresentação do projeto de regularização fundiária (PRF);<br>Dispensa estudo técnico ambiental;<br>Não Dispensa a CRF, porque é o título encaminhado a registro ao cartório ao fim de uma REURB.<br>Dispensa quaisquer outras manifestações, aprovações, licenças ou alvarás emitidos pelos órgãos públicos. |
| **PROCESSAMENTO DO PEDIDO DENTRO DA PREFEITURA** | Não há fase de processamento dentro da Prefeitura. O Município apenas expede documento atestando o marco temporal e a integração do núcleo à cidade. | Recebe o pedido;<br>Instaura a REURB;<br>Classifica a modalidade;<br>Faz buscas no CRI;<br>Expede Notificações;<br>Resolve eventuais impugnações;<br>Elabora Planta + memoriais;<br>Cadastra Ocupantes atuais;<br>Encerra a REURB;<br>Emite CRF + LF/LP com a listagem de ocupantes |
| **PROCESSO DE REGISTRO** | O Oficial prenotará o título;<br>Cobrará emolumentos (não é REURB);<br>Abre matrícula do perímetro do núcleo (mesmo se não tiver origem registral);<br>Registra o loteamento;<br>Abre matrícula para os lotes e áreas públicas. | O Oficial prenotará o título;<br>Cobrará emolumentos em REURB-E; isenção em REURB-S;<br>Abre matrícula do perímetro do núcleo (mesmo se não tiver origem registral);<br>Registra o loteamento;<br>Registra a titulação outorgada pelo Município;<br>Abre matrícula para os lotes em nome dos ocupantes titulados e para as áreas públicas. |

## 5.1 MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÚCLEO EXISTENTE A 19 DE DEZEMBRO DE 1979 E INTEGRADO À CIDADE

**DECLARAÇÃO**

Declaro, para fins do art. 69, §1º, III da Lei nº 13.465/17 e do art. 87, §1º, III do Decreto nº 9.310/18, que o núcleo denominado de xxxxx, localizado neste Município foi implantado anteriormente a 19 de dezembro de 1979, estando devidamente integrado à cidade. Nome do servidor, matrícula do servidor. Data e assinatura. (dispensa reconhecimento de firma, art. 47, PU do Decreto nº 9.310/18)

# 6

# RITO DE ABERTURA DE MATRÍCULA PARA IMÓVEL PÚBLICO (ART. 195-A, LEI Nº 6.015/73)

Dentre os instrumentos de regularização imobiliária não expressamente previstos no artigo 8º do decreto regulamentador e do art. 15 da lei de regularização fundiária, está a abertura de matrícula para a área pública decorrente do parcelamento do solo urbano prevista no art. 195-A da Lei nº 6.015/73.

Referido dispositivo legal cuida da hipótese em que o Município poderá solicitar ao cartório de imóveis a abertura de matrícula de imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo implantado ou de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

Cita-se, a título de exemplificação, as áreas públicas que podem ter matrícula aberta por este rito: escolas municipais, a sede da Prefeitura, quadras de esporte, praças, parques, ruas, posto de saúde, cemitérios municipais etc.

Para abertura da matrícula da área pública é dispensável origem registral do imóvel no Cartório de Imóveis.

O dispositivo tem aplicabilidade, ainda, aos loteamentos registrados no cartório, mas sem abertura de matrícula para as ruas

e áreas institucionais, as quais ainda estão inseridas na matrícula de origem do loteamento e sem a presença desses memorias no arquivo imobiliário.

Além disso, pode-se abrir matrícula para áreas públicas assim definidas no art. 99 do Código Civil (CC/2002):

> Art. 99. São bens públicos:
>
> I – os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;
>
> II – os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;
>
> III – os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades. (BRASIL, 2002)

O rito do processamento do pedido está expresso no art. 195-A da Lei 6015/1973:

> Art. 195-A. O Município poderá solicitar ao cartório de registro de imóveis competente a abertura de matrícula de parte ou da totalidade de imóveis públicos oriundos de parcelamento do solo urbano implantado, ainda que não inscrito ou registrado, por meio de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:
>
> I – planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;
>
> II – comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso;
>
> III – as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e
>
> IV – planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.
>
> § 1º Apresentados pelo Município os documentos relacionados no caput, o registro de imóveis deverá proceder ao registro dos

> imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento.
>
> § 2º Na abertura de matrícula de imóvel público oriundo de parcelamento do solo urbano, havendo divergência nas medidas perimetrais de que resulte, ou não, alteração de área, a situação de fato implantada do bem deverá prevalecer sobre a situação constante do registro ou da planta de parcelamento, respeitados os limites dos particulares lindeiros.
>
> § 3º Não será exigido, para transferência de domínio, formalização da doação de áreas públicas pelo loteador nos casos de parcelamentos urbanos realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.
>
> § 4º Recebido o requerimento e verificado o atendimento aos requisitos previstos neste artigo, o oficial do registro de imóveis abrirá a matrícula em nome do Município.
>
> § 5º A abertura de matrícula de que trata o caput independe do regime jurídico do bem público.
>
> § 6º Na hipótese de haver área remanescente, a sua apuração poderá ocorrer em momento posterior.
>
> § 7º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.
>
> § 8º O disposto neste artigo aplica-se, em especial, às áreas de uso público utilizadas pelo sistema viário do parcelamento urbano irregular. (BRASIL, 1973)

Convém mencionar que o Decreto nº 9.310/2018 trouxe novidade importante para a intimação de confrontantes em abertura de matrículas do sistema viário, exigindo apenas que seja publicado edital:

> Art. 92 [...]
>
> § 5º Para a abertura de matrícula do sistema viário de parcelamento urbano irregular, na forma prevista no art. 195-A da Lei nº 6.015, de 1973, a intimação dos confrontantes será feita por meio de edital, publicado no Diário Oficial ou em jornal com circulação na sede do Município ou no Distrito Federal, e será conferido prazo de trinta dias para a manifestação do intimado. (BRASIL, 2018)

Cumpridos os requisitos supra citados, está autorizada a abertura de matrícula a pedido do Município.

A fase de notificação, por óbvio, pode ser suprimida se os confrontantes anuírem diretamente na planta e no memorial descritivo referente à área pública que se pretende abrir matrícula ou, ainda, se manifestarem anuência prévia em documento autônomo.

O art. 195-A, §7º traz uma importante autorização de abertura de matrícula para área pública que não derive, necessariamente, de parcelamento do solo anterior e esse dispositivo merece destaque.

> Art. 195-A, (...) § 7º O procedimento definido neste artigo poderá ser adotado para abertura de matrícula de glebas municipais adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial.

O dispositivo autoriza a abertura de matrícula para área municipal "adquiridas por lei ou por outros meios legalmente admitidos", abrindo um rol de possibilidades ao ente público. São considerados instrumentos de aquisição de área pública:

1. Escritura de compra e venda pendente de registro imobiliário que não obteve registro por ausência de requisitos legais no título ou por ausência de matrícula no cartório de imóveis;
2. Escritura de doação do imóvel ao Município que não obteve registro por ausência de requisitos legais no título ou por ausência de matrícula no cartório de imóveis;
3. Áreas adquiridas por desapropriação amigável ou judicial que não obteve registro por ausência de requisitos legais no título ou por ausência de matrícula no cartório de imóveis;
4. Áreas adquiridas por arrecadação de imóvel abandonado que não obteve registro por ausência de requisitos legais no título ou por ausência de matrícula no cartório de imóveis;

5. Áreas decorrentes de carta de sesmaria;
6. Outros documentos em que seja possível identificar a transferência do imóvel ao Poder Público ou a sua afetação.

Na sequência, segue modelo de requerimento dirigido ao cartório, de notificação e de edital.

## 6.1 MODELO DE REQUERIMENTO DE ABERTURA DE MATRÍCULA NO RITO DO ART. 195-A DA LEI Nº 6.015/73

**SENHOR(A) OFICIAL(A) DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE -----/MG**

O PREFEITO MUNICIPAL DE ....., (NOME E QUALIFICAÇÃO) no uso das atribuições que lhe confere a Lei no ..... de ..... de ..... (Lei Municipal eventualmente vigente), vem requerer a abertura de matrícula da área pública descrita no memorial descritivo anexo.

Para tanto informa que:

A área pública é consistente em.....(descrever se é bem comum do povo, especial ou dominical) e decorre de parcelamento do solo urbano implantado, (descrever se é parcelamento não inscrito ou se é registrado).

Faz juntar os seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II – comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso; OU deixa de apresentar a comprovação das intimações tendo em vista que os confrontantes anuíram diretamente no mapa e no memorial descritivo;

III – as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e

IV – planta de parcelamento ou do imóvel público a ser registrado, assinada pelo loteador ou elaborada e assinada por agente público da prefeitura, acompanhada de declaração de que o parcelamento encontra-se implantado, na hipótese de este não ter sido inscrito ou registrado.

V – comprovação da publicação de edital para notificação de confrontante com a finalidade de abertura de matrícula do sistema viário, informando que não houve impugnação apresentada (art. 92, §5º do Decreto nº 9.310/2018);

VI– Termo de Posse (ou outro documento que prove legitimidade do subscritor, caso não seja o Prefeito Municipal)

OU

O imóvel foi adquirido por lei ou por outros meios legalmente admitidos (citar qual documento representa essa circunstância).

Faz juntar os seguintes documentos:

I – planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

II – comprovação de intimação dos confrontantes para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso; OU deixa de apresentar a comprovação das intimações tendo em vista que os confrontantes anuíram diretamente no mapa e no memorial descritivo;

III – as respostas à intimação prevista no inciso II, quando houver; e

IV– Termo de Posse (ou outro documento que prove legitimidade do subscritor, caso não seja o Prefeito Municipal)

Diante do Exposto, requer-se:

a) A abertura dos imóveis públicos decorrentes do parcelamento do solo urbano, dando-se baixa na matrícula ou transcrição da gleba objeto de parcelamento sob o nº ..... do Livro 02 deste Cartório;

b) A abertura de matrícula para a gleba pública, independente de existência de registro anterior ou matrícula; (se não há imóvel de origem para a gleba pública)

c) A dispensa da comprovação da formalização da transferência de domínio, na forma do § 3º do artigo em epígrafe; por se tratar de parcelamento urbano realizados na vigência do Decreto-Lei nº 58/1937 (se não for o caso, apagar este parágrafo)

d) Comprova a transferência do bem para o domínio público, nos termos do §7º, por meio de ..... (anexar outro documento tais como lei ou outros meios legalmente admitidos, inclusive para as terras devolutas transferidas ao Município em razão de legislação estadual ou federal, dispensado o procedimento discriminatório administrativo ou judicial).

e) A dispensa de apuração de remanescente, na forma do § 6º do artigo 195-A da Lei nº 6.015/1973;

f) Atribui ao imóvel o valor de R$ _____.

Nestes termos, pede deferimento.

Local-UF, -------/----------/2.021.

Nome
Assinatura da Autoridade

## 6.2 MODELO DE NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTE DE IMÓVEL PÚBLICO

**Ofício nºxx/(2.021)/Pref. Municipal de xxxx-UF**

Município-UF, 05 de março de 2.021.

Ao Senhor

**NOME DO NOTIFICADO**

Avenida xxxxx, nº xxxx- 11º Andar, Centro.

30.000-003. xxxxxxxx-UF.

Assunto: Abertura de matrícula para imóvel público nos termos do art. 195-A da Lei nº 6.015/73.

Senhor (a) (nome do confrontante e do cônjuge)

Informo que está em trâmite neste Município um processo administrativo sob o nº (número do processo) para fins de abertura de matrícula para a área pública deste Município consistente em uma (praça, rua, escola municipal etc.), área total de----------$m^2$, localizada no Bairro/núcleo ----------, com a descrição georreferenciada em anexo.

Vossa Senhoria é notificado em razão de ser confrontante do lado direito do imóvel e, por isso, **NOTIFICO-O** para que se manifeste, caso queira, no prazo de 30 dias, sob pena de a ausência de impugnação **implicar em anuência para a abertura da matrícula.**

Eventuais dúvidas podem ser esclarecidas na sede da Prefeitura Municipal, localizada na rua----------, nº----------, bairro----------, deste Município, onde também receberá eventual impugnação ou anuência expressa.

Atenciosamente,

**Nome**

**Secretário Municipal/Prefeito Municipal**

## 6.3 MODELO DE ANUÊNCIA EXPRESSA DO NOTIFICADO

**ANUÊNCIA EXPRESSA DO NOTIFICADO**

**I – IDENTIFICAÇÃO DO (S) ANUENTE(S)**

**1. Identificação para pessoa física**

1. NOME COMPLETO: _____

RG: _____, órgão expedidor: _____

CPF: _____, estado civil: _____

Nacionalidade: _____, endereço: _____

CEP: _____, Tel: _____, e-mail: _____

**2. Identificação para pessoa jurídica**

Dados da Pessoa Jurídica: _____

CNPJ: _____, nome do representante: _____

CPF: _____, estado civil: _____

Endereço da Pessoa Jurídica: _____

CEP: _____, Tel: _____, e-mail: _____

manifesto ANUÊNCIA EXPRESSA ao procedimento de abertura de matrícula para área pública, nos termos do art. 195-A da Lei nº 5.015/73.

Fui notificado porque figuro na qualidade de confrontante do imóvel a seguir: (descrever o memorial descritivo e incluir a planta do imóvel)

Local-MG, _____de_____de 2.021.

_____

(Assinatura do Declarante).

Eu, (nome), (cargo) declaro que conferi a identidade e a assinatura do declarante por meio de documento oficial com foto, nos termos do art. 3º, I, da Lei nº 13.726/2019. ___/___/2021. (Assinatura)[1]

## 6.4 MODELO DE EDITAL – CONSULTAR MODELO DO ITEM 2.8 DESTE MANUAL

1. Caso o impugnante seja pessoa jurídica, indicar a firma ou denominação, a inscrição no CNPJ e o endereço onde se localiza a sede.

# 7

# TRANSIÇÃO ENTRE OS REGIMES JURÍDICOS DA LEI Nº 11.977/09 E LEI Nº 13.465/2017

A lei de regularização fundiária nº 13.465/2017 trouxe simplificações e sistematizou instrumentos jurídicos não existentes na lei anterior (Lei nº 11.977/2009). As principais alterações estão dispostas no quadro a seguir:

| Lei nº 13.465/2017 | Lei nº 11.977/09 |
|---|---|
| Não há marco temporal para utilização dos instrumentos de regularização fundiária, mas o instrumento da Legitimação Fundiária somente pode ser usado para núcleos urbanos informais existentes até 22/12/2016 para desestimular novas irregularidades. (art. 23) | Para regularizar assentamentos consolidados entre 20/12/1979 até 07/07/2009: exige a aprovação do projeto de regularização fundiária; tem a possibilidade de redução de área destinada ao uso público e da área mínima de lotes e não aplica o art. 18 da Lei 6.766/79. (art. 52, 51, 53, 54, 58 e 61 da Lei 11977/09, art. 5º, III do Provimento 44/CNJ/2015)<br><br>Para regularizar assentamentos consolidados após 07/07/2009: exige aprovação do projeto de regularização fundiária; não permite a flexibilização de áreas destinadas ao uso público ou quanto<br><br>ao tamanho do lote; não incide o art. 18 da Lei 6.766/09. (art. 43, Parágrafo único da Lei 6.766/79; art. 4º, II da Lei 6.766/79; art. 51 da Lei 11.977/09) |

| Lei nº 13.465/2017 | Lei nº 11.977/09 |
|---|---|
| Não há marco temporal para regularização de núcleos urbanos informais. Apenas exige elaboração de estudos técnicos que justifiquem as melhorias ambientais e, no caso de Unidade de Conservação, necessita ouvir o Órgão Gestor da unidade. (art. 11, §§ 2º, 3º e 4º) | Somente regulariza assentamentos urbanos em área de APP consolidados até 31/12/2007 (art. 54, §1) |
| Qualquer unidade urbana irregular (comercial, residencial, industrial, mista *etc*) pode ser regularizada pelo procedimento de REURB. (art. 11, I e II da Lei nº 13.465/2017) | Somente assentamentos predominantemente residenciais podem ser objeto do procedimento de regularização fundiária, ou seja, a existência de unidade não residencial não impede a regularização (art. 10, §2º do Provimento nº 44/CNJ/15 e art. 47, VI da Lei nº 11.977). |
| A área a ser regularizada pode ou não estar incluída no perímetro urbano. Observa-se o uso urbano do imóvel para enquadrá-lo em unidade passível de regularização pela REURB. (art. 11, I da Lei nº 13.465/2017 e art. §13, art. 3º do Decreto nº 9.310/2018) | Somente unidades incluídas no perímetro urbano poderiam ser objeto de regularização fundiária. (art. 47) |
| A legitimação de posse somente é outorgada se a origem do imóvel for privada e independe da existência de demarcação urbanística prévia. (art. 25, §2º e art. 19, §3º) | A legitimação de posse somente pode ser outorgada em caso de regularização fundiária de interesse social precedida de demarcação urbanística. Pode ser outorgada se o imóvel tem origem pública ou privada. |
| A classificação na modalidade de interesse social está atrelada apenas à renda familiar e não está atrelada à existência de ZEIS ou outros requisitos. (art. 13, I e art. 18, §2º) | Para classificar em regularização fundiária de interesse social na Lei nº 11.977/09: assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos:<br>a) em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos;<br>b) de imóveis situados em ZEIS; ou<br>c) de áreas da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social. (art. 47, VII) |

| Lei nº 13.465/2017 | Lei nº 11.977/09 |
|---|---|
| Os legitimados são:<br>Art. 14. Poderão requerer a Reurb:<br>I – a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;<br>II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização<br>fundiária urbana;<br>III – os proprietários de imóveis ou de terrenos,<br>loteadores ou incorporadores;<br>IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e<br>V – o Ministério Público. | Os legitimados são:<br>Art. 50. A regularização fundiária poderá ser promovida pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios e também por:<br>I – seus beneficiários, individual ou coletivamente; e<br>II – cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária. |
| A regularização fundiária inominada (anterior a 19/12/1979) pode utilizar todos os instrumentos da Lei nº 13.465/2017, inclusive a titulação. (art. 15 e art. 69, *caput)* | A regularização fundiária inominada apenas resolvia a regularização do parcelamento do solo, encontrando obstáculo para averbação da construção e para a titulação final. (art. 71) |
| Auto de Demarcação Urbanística é facultativo (art. 19, §3º) | A demarcação urbanística era dispensável apenas se a descrição objetiva da matrícula fosse coincidente com a da área a ser regularizada e a titulação final não fosse legitimação de posse (art. 47, IV). |
| O Município fará as notificações dos confrontantes e dos titulares de direitos reais averbados na matrícula atingida pela demarcação urbanística e a notificação aos entes públicos somente é necessária se houver interesse da União, do Estado e do Município (se não for ele o promovente da REURB). A notificação é simplificada, ou seja, não é necessário encaminhar documentos e deve conter a advertência do art. 20, §6º. (art. 46, §2º). | O Oficial do cartório de imóveis era responsável pelas notificações e os entes públicos sempre eram notificados. (arts. 56 e 57) |

| Lei nº 13.465/2017 | Lei nº 11.977/09 |
|---|---|
| O Oficial poderá fazer as notificações, caso o Município opte por realizá-las no cartório de imóveis (art. 20, §5º) | |
| Os levantamentos topográficos devem ser com coordenadas georreferenciadas, com exceção da REURB que adote o rito da inominada. (art. 35, I e art. 19, §1º, I) | Os levantamentos topográficos são preferencialmente com coordenadas georreferenciadas. (art. 56, §1º, I) |
| O PRF conterá:<br>Art. 35. O projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo: I – levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado; II – planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível; III – estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental; IV – projeto urbanístico; V – memoriais descritivos; VI – proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso; VII – estudo técnico para situação de risco, quando for o caso; VIII – estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso; IX – cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e X – termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso IX deste artigo. | O PRF conterá:<br>Art. 51. O projeto de regularização fundiária deverá definir, no mínimo, os seguintes elementos: I – as áreas ou lotes a serem regularizados e, se houver necessidade, as edificações que serão relocadas; II – as vias de circulação existentes ou projetadas e, se possível, as outras áreas destinadas a uso público; III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei; IV – as condições para promover a segurança da população em situações de risco; e IV - as condições para promover a segurança da população em situações de risco, considerado o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011). V – as medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.<br>§ 2º O Município definirá os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados. |

| Lei nº 13.465/2017 | Lei nº 11.977/09 |
|---|---|
| Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso. | |
| Criou a certidão de regularização fundiária, a qual tem o condão de constituir condomínio e os padrões dos memoriais descritivos, das plantas e das demais representações gráficas, inclusive escalas adotadas e outros detalhes técnicos, seguirão as diretrizes estabelecidas pela autoridade municipal ou distrital competente, as quais serão consideradas atendidas com a emissão da CRF. (art. 48 e art. 45, este do Decreto nº 7310/18) | Não há previsão na Lei nº 11.977/09 |
| A titulação final pode ser por listagem final (art. 11, V, art. 17, parágrafo único, art. 23, §5º e art. 40, VI ) | A titulação é individual. (art. 58, §1º) |

Considerando que, quando a nova lei de regularização foi aprovada, estavam em tramitação inúmeras regularizações fundiárias sob a égide da Lei nº 11.977/2009, a lei e o decreto atuais trouxeram as seguintes regras de transição:

> Lei nº 13.465/2017.
>
> Art. 75. As normas e os procedimentos estabelecidos nesta Lei poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação desta Lei, sendo regidos, a critério deles, pelos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e pelos arts. 46 a 71-A da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009. (BRASIL, 2017).
>
> Decreto nº 9.310/2018
>
> Art. 92. As normas e os procedimentos estabelecidos neste Decreto poderão ser aplicados aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação da Lei nº 13.465, de 2017, e serão regidos, a critério deles, pelo disposto no art. 288-A ao art. 288-G da Lei nº 6.015, de 1973, e no art. 46 ao art. 71-A da Lei nº 11.977, de 2009.

> § 1º O disposto no caput aplica-se às regularizações fundiárias urbanas em andamento, situadas total ou parcialmente em unidade de uso sustentável, em área de preservação permanente, em área de proteção de mananciais e no entorno dos reservatórios de água artificiais.
>
> § 2º Nas regularizações fundiárias previstas no caput, poderão ser utilizadas, a critério do órgão municipal ou distrital responsável pela regularização, as normas, os procedimentos e os instrumentos previstos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto ou no art. 288-A ao art. 288-G da Lei nº 6.015, de 1973, inclusive conjuntamente.
>
> § 3º As legitimações de posse já registradas na forma da Lei nº 11.977, de 2009, prosseguirão sob o regime da referida Lei até a titulação definitiva dos legitimados na posse.
>
> § 4º O registro dos títulos emitidos, para conferir direitos reais, nos projetos de regularização que tenham sido registrados nos termos do art. 46 ao art. 71-A da Lei nº 11.977, de 2009, a critério dos legitimados, do Município ou do Distrito Federal, poderá ser feito nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto.
>
> § 5º Para a abertura de matrícula do sistema viário de parcelamento urbano irregular, na forma prevista no art. 195-A da Lei nº 6.015, de 1973, a intimação dos confrontantes será feita por meio de edital, publicado no Diário Oficial ou em jornal com circulação na sede do Município ou no Distrito Federal, e será conferido prazo de trinta dias para a manifestação do intimado. (BRASIL, 2018).

Quando da publicação da nova lei de REURB, os Municípios encontravam-se em fases diferentes do procedimento de regularização e, por isso, os trabalhos e documentos elaborados à época podem e devem ser aproveitados no momento do registro no cartório de imóveis.

Eventuais saneamentos podem ser feitos, utilizando-se instrumentos da Lei nº 13.465/2017 e da Lei nº 11.977/2009. Um exemplo simples seria de eventual notificação de confrontante. Se a notificação for realizada sob a égide da Lei nº 13.465/2017, mas o levantamento planialtimétrico foi realizado sob a égide da Lei nº 11.977/2009, a notificação poderá ser simplificada, ou seja, sem remessa de documentos ao notificante, mas deverá conter a advertência do art. 20, §6º da Lei nº 13.465/2017. Outro exemplo seria se o levantamento planialtimétrico tivesse sido realizado

sem coordenadas georreferenciadas, mas, no ato do registro, já estivesse vigente a Lei nº 13.465/2017, que exige coordenadas georreferenciadas no Projeto de Regularização Fundiária. Nesse caso, aproveita-se o levantamento já realizado, sem a necessidade de renová-lo para inserir coordenadas georreferenciadas.

Há, ainda, a possibilidade de o Município ter concluído a elaboração do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) na vigência da lei anterior que não exigia Termo de Compromisso. Assim, no momento do registro, deve-se apenas verificar se consta a previsão de medidas para a adequação da infraestrutura básica, conforme dispunha a lei anterior de regularização fundiária.

Seguindo o mesmo raciocínio dos exemplos anteriores, há possibilidade de registro do referido projeto desacompanhado do termo de compromisso, porque, na época de formação do título, o PRF não era obrigatório.

Não será difícil encontrar casos em que o Município concluiu a fase do parcelamento do solo com registro imobiliário, mas não havia averbado construções e outorgado a titulação final. Nada impede que possa, agora, concluir as demais fases sob a égide da Lei nº 13.465/2017, utilizando-se dos instrumentos ali descritos, inclusive, da legitimação fundiária. Por outro lado, também surgirão casos em que o Município havia apenas licitado o procedimento de regularização fundiária, sem previsão de levantamento com coordenadas georreferenciadas, tendo os trabalhos físicos de medição sido iniciados na vigência da nova lei. Também, não há óbice de aprovação do projeto de regularização fundiária desprovido de coordenadas georreferenciadas, na medida em que o cancelamento de uma licitação e a realização de outra poderia gerar um custo político e financeiro desnecessário ao Município.

Convém mencionar que o mesmo se aplica às regularizações fundiárias de interesse específico, em que é o particular quem desembolsa valores com a elaboração do projeto de regularização fundiária a ser aprovado pelo Município. Neste caso, projetos e documentos realizados, seguindo a Lei nº 11.977/2009 e que foram recepcionados para aprovação municipal na vigência da

Lei nº 13.465/2017, devem ser aproveitados pelo Poder Público, o qual não pode devolver os trabalhos para adequação à Lei nº 13.465/2017, sob pena de elevar os custos e inviabilizar a continuidade da regularização fundiária, com acréscimos.

Extrai-se, portanto, que as regularizações fundiárias que iniciaram seus trabalhos na vigência da lei anterior e apresentaram os documentos para registro na vigência da Lei nº 13.465/2017 poderão conter instrumentos previstos em ambas as leis ou em apenas uma delas, conforme expressamente autorizado pelo art. 92, §2º do Decreto nº 9.310/2018.

Deve-se, ainda, atentar que há outras consequências, além da financeira, que serão analisadas pelo Município quando decide seguir a elaboração de documentos ou de procedimentos expressos em uma lei não vigente, podendo fazer uso dos instrumentos da Lei nº 13.465/2017. Deve-se ter em mente que o procedimento, qualquer que seja o regime jurídico adotado, é complexo e envolve vários atores entre os quais o consenso nem sempre predomina.

Imagine a situação de se refazer todo o cadastramento da população que havia sido cadastrada e anuiu com levantamento sem coordenadas georreferenciadas, e o novo levantamento venha a ser feito com coordenadas georreferenciadas para o qual não anuíram. Essa medida poderia, no mínimo, reacender conflitos de vizinhança e provocar a descrença dos ocupantes, impedindo a continuidade do procedimento. Enfim, são inúmeros problemas que podem comprometer a conclusão da regularização fundiária.

Assim, a nova lei deixa claro que a segurança jurídica e a estabilidade das relações já existentes entre os atores da REURB devem imperar para que atos e documentos já praticados ou em trâmite sejam aproveitados, qualquer que seja o regime jurídico adotado pelo Município. Fica, inclusive, a critério do Município, a discricionariedade para, diante do caso concreto, adotar uma ou outra, ou ambas as legislações de regularização fundiária, evitando prejuízos de qualquer natureza, sobretudo, aos cofres públicos.

O Município sequer precisa motivar a adoção de uma ou outra legislação, ou de ambas, presumindo-se a adoção mista

ou individualizada dos regimes jurídicos. Para a prática de atos registrais, porém, o legitimado deve informar no requerimento a existência de uso misto ou individualizado das legislações, para direcionar a qualificação do Oficial do registro de imóveis, evitando-se a emissão de nota devolutiva que exija a adequação dos documentos à Lei nº 13.465/2017. Essa justificativa consta do modelo de requerimento deste Manual.

Considerando que os direitos reais outorgados na vigência da Lei nº 11.977/09 consistentes em legitimação de posse, concessão de direito real de uso (CDRU) ou concessão uso especial para fins de moradia (CUEM) não oportunizam ao ocupante dar proveito econômico ao imóvel, autoriza-se a substituição da titulação registrada na vigência da lei antiga pela legitimação fundiária prevista na Lei nº 13.465/17, conforme art. 92, §4º do Decreto nº 9.310/18, conforme explicitado no Capítulo 1 sobre REURB por fases, etapas ou trechos.

# 8

# DO DEVER DO MUNICÍPIO NOTIFICAR PARCELADORES IRREGULARES

Inspirado no objetivo de identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais, em relação à situação de ocupação informal anterior (art. 10, I da Lei nº 13.465/2017), o decreto regulamentador trouxe a obrigatoriedade de o Município notificar os parceladores irregulares/responsáveis pelos núcleos urbanos informais de interesse específico, para que protocolem o pedido de REURB-E no prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período, conforme dispositivos colacionados, a seguir:

> Art. 76. O Poder Público municipal ou distrital notificará os titulares de domínio ou os responsáveis pelos núcleos urbanos informais consolidados, de interesse específico, existentes na data de publicação deste Decreto, para que, no prazo de noventa dias, protocolem o pedido da Reurb-E acompanhado da documentação e dos projetos necessários, visando à sua análise e sua aprovação.
>
> § 1º A critério do Poder Público municipal ou distrital, o prazo previsto no caput para protocolo do pedido da Reurb-E poderá ser prorrogado, no máximo, por igual período.
>
> § 2º Não atendida a notificação prevista neste artigo, o órgão municipal ou distrital responsável poderá tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e deste Decreto, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente. (BRASIL, 2017).

O gestor municipal deve se atentar para o fato de que normas urbanísticas como as previstas na Lei nº 6.766/1979, Lei nº 10.257/01 e, mais recentemente, a Lei nº 13.465/2017 são de ordem pública e de aplicação cogente, sendo que seu descumprimento pode caracterizar a responsabilidade civil, incluída, aí, a improbidade administrativa (art. 11, incisos I e II, Lei nº 8.429/1992) (BRASIL, 1992), e a criminal do gestor público omisso.

Se o Município tem conhecimento, direto ou indireto, dos núcleos urbanos informais, deve providenciar a regularização, iniciando-se, no mínimo, com as notificações previstas no art. 76 do decreto, por se tratar de regularização de interesse específico que não demanda gastos ou investimentos por parte do Município e que geram elevação na arrecadação de receita (oportunidade de cobrar Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) da unidade regularizada).

Na sequência, segue modelo de notificação do responsável pelo parcelamento irregular ou do núcleo urbano informal:

## 8.1 MODELO DE NOTIFICAÇÃO DO PARCELADOR IRREGULAR

**Ofício nºxx/(2.021)/Pref. Municipal de xxxx-UF**[1]

Cidade, 03 de março de 2.021.

Ao (a) Senhor (a)

(Nome do Responsável pela formação do núcleo urbano informal)

Responsável pela formação do núcleo urbano denominado de xxxxx

Assunto: Notificação para apresentação de pedido de REURB-E perante o Município.

1. MENDES, Gilmar Ferreira; JÚNIOR, Nestor José Forster. **Manual de redação da Presidência da República**. 2. ed. rev. e atual. Brasília: Presidência da República, 2002.

Prezado (a) Senhor (a),

Comunico que, em atendimento ao art. 76 do Decreto nº 9.310/2018, Vossa Senhoria tem o prazo de 90 (noventa) dias, prorrogáveis por igual período, para apresentar nesta Prefeitura o pedido de regularização fundiária do núcleo em epígrafe.

O desatendimento a presente notificação autoriza este Município a tomar as providências para promoção da Reurb-E, nos termos da Lei nº 13.465, de 2017, e do Decreto nº 9.310/2018, sem prejuízo das ações e das penalidades previstas na legislação vigente.

Fica Vossa Senhoria advertida que constitui crime contra a Administração Pública a venda ou a promessa de compra e venda de unidade imobiliária integrante de núcleo urbano informal ou de parcela de loteamento ou desmembramento não inscrito, nos termos do art. 37 e 50 da Lei nº 6.766/79.

Atenciosamente,

Nome da autoridade

Prefeito Municipal ou Secretário Municipal ou Presidente da Comissão de REURB

# 9

# INSTRUMENTOS ADICIONAIS EM REURB

A Lei nº 13.465/17 acrescentou instrumentos ou procedimentos novos:

1. Autoriza expressamente o loteamento de acesso controlado (loteamento fechado);
2. Institui um novo direito real – direito real de laje;
3. Institui o condomínio de lotes;
4. Institui a forma de regularização de condomínio horizontal e vertical promovido pelo Poder Público ou pelo particular (conjunto habitacional);
5. Institui o condomínio urbano simples;
6. Regulamenta o procedimento de arrecadação de imóveis abandonados.

## 9.1 DO LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO

A lei resolveu um assunto controverso ao regulamentar o loteamento de acesso controlado ou "loteamento fechado". A sua previsão foi inserida na Lei nº 6.766/79 para a sedimentar o entendimento que o tema é de ordem urbanística ganhando relevo a autonomia municipal para dispor sobre a matéria.

> Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

> § 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.
>
> Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis. Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

Esse parcelamento se define pelo fato gleba possuir o perímetro cercado ou murado com o controle de acesso dos não residentes ao núcleo por meio de portarias.

Além da polêmica atinente ao modelo, a sua implantação nas cidades gerou a criação de associação de moradores que promoviam o rateio das despesas de manutenção do loteamento. Esse modelo gerou inúmeras ações judiciais para análise da (i) legalidade da cobrança de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado.

O Supremo Tribunal Federal no Recurso Extraordinário nº 695911 decidiu, julgando o tema 492 no mérito com repercussão geral que:

> Decisão: O Tribunal, por maioria, apreciando o tema 492 da repercussão geral, deu provimento ao recurso extraordinário, vencidos os Ministros Edson Fachin, Ricardo Lewandowski, Rosa Weber, Roberto Barroso e Gilmar Mendes, que negavam provimento ao recurso. Foi fixada a seguinte tese: "É inconstitucional a cobrança por parte de associação de taxa de manutenção e conservação de loteamento imobiliário urbano de proprietário não associado até o advento da Lei nº 13.465/17, ou de anterior lei municipal que discipline a questão,

a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis", nos termos do voto do Relator. O Ministro Marco Aurélio deu provimento ao recurso e fixou tese nos termos de seu voto. Falaram: pela recorrente, os Drs. Robson Cavalieri e Mauro Simeoni; pela recorrida, o Dr. Flávio Henrique Unes Pereira; pelo amicus curiae Associação Nacional de Vítimas de Falsos Condomínios – ANVIFALCON, o Dr. Carlos Alberto Garbi; e, pelo amicus curiae FAMRIO – Federação das Associação de Moradores do Município do Rio de Janeiro, o Dr. Alexandre Simões Lindoso. Plenário, Sessão Virtual de 04.12.2020 a 14.12.2020.

No julgamento acima decidiu-se pela constitucionalidade da cobrança do rateio das despesas do proprietário não associado:

1. após a publicação da Lei nº 13.465/17, além da adesão do proprietário do lote ao ato constitutivo da entidade administradora do loteamento;
2. após a publicação de lei municipal publicada antes da Lei nº 13.465/17, além da adesão do proprietário do lote ao ato constitutivo da entidade administradora do loteamento;
3. os proprietários atuais de lotes adiram ao ato constitutivo da entidade que administra o loteamento;
4. nos novos empreendimentos que fizer constar a obrigação no registro imobiliário do empreendimento.

No loteamento de acesso controlado as praças, vias de circulação e espaços livres são de domínio do município e este autoriza o uso aos moradores. Por isso, é preservado o acesso a esses espaços por qualquer um do povo.

AMADEI[1] sobre o tema observa que:

---

1. ABREU, Vicente Amadei. **Loteamento de Acesso Controlado e Condomínio de Lotes**, *in* V. ABREU AMADEI – A.G. ALMEIDA PEDROSO - R.W. BARROS

> Ademais, sob o ângulo da liberdade de locomoção de qualquer um do povo, a rigor, o loteamento concebido, desde sua origem, com acesso controlado, não gera restrição, mas ampliação do potencial de ir e vir: aquele que não tinha acesso algum à gleba, sem a permissão do dono; agora, com o loteamento, o tem, embora controlado, uma vez que, deste modo (ou seja, sob controle de acesso), as áreas públicas foram afetadas e incorporadas à municipalidade, com uso repassado à associação de proprietários e/ou adquirentes de lotes, por concessão ou permissão, segundo a forma e limites previstos na legislação municipal.

Ao nosso trabalho importa saber se o Município poderá regularizar os loteamentos de acesso controlado e a resposta é positiva, já que objetivo da lei é regularizar a situação fática existente.

No ato de aprovação do PRF é necessário fazer constar a outorga do uso das áreas públicas pelo Município à entidade, à associação de proprietários e/ou aos adquirentes de lotes, por concessão ou permissão, segundo a forma e limites previstos no próprio PRF.

Outra indagação pertinente é se no procedimento de regularização do loteamento comum pode-se aprovar o PRF sob a forma de loteamento de acesso controlado. A resposta para essa indagação também é positiva e, em se tratando de REURB-E, podem ser fixadas as devidas compensações. Essa alteração também exige anuência dos ocupantes das unidades atingidas pela transformação do loteamento comum em um loteamento de acesso controlado, considerando que serão os responsáveis pela manutenção das áreas públicas.

## 9.2 DO DIREITO REAL DE LAJE

O direito real de laje é um mecanismo eficiente para a regularização de edificações sobrepostas como ocorre nas favelas[2].

---

MONTEIRO FILHO, **Primeiras Impressões da Lei nº 13.465/17**, São Paulo, ARISP, s.d., disponível em: http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf. Acesso em 20/02/2021, pag. 70.

2. Exposição de Motivos da MP 759/2016. 113. VI – SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE. Em reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade bra-

Cria-se uma unidade que não guarda relação com o solo, conforme a exposição de motivos da Medida Provisória 759/2016.

É uma forma de fracionamento da propriedade e vai além da regularização de favelas. Representa a realidade brasileira em vários núcleos irregulares. "O imóvel objeto da construção-base poderá se fracionar em outro, ou outros imóveis, para pavimento superior ou inferior.[3]"

A seguir, colaciona-se o quadro comparativo entre o texto do Código Civil de 2002 e a redação do Decreto nº 9.310/18 para demonstrar que o decreto passou a exigir o acesso independente das unidades imobiliárias autônomas na constituição do direito real de laje e como o instituto se aplica em REURB.

| Código Civil de 2002 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| Art. 1.225 (...)<br>XIII – a laje.<br><br>Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br>§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção | Art. 58. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.<br><br>§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical como unidade imobiliária autônoma, não contempladas as demais áreas, edificadas ou não, pertencentes ao proprietário da construção-base. |

sileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, o texto prevê a criação do direito real de laje. 114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio. 115. O direito de laje não enseja a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas. Disponível em

3. CHEZZI, Bernardo Amorim. **Condomínio de lotes: Aspectos civis, registrais e urbanísticos.** São Paulo: Quartier Latin, 2020. Pág. 109.

| Código Civil de 2002 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br><br>§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br><br>§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br><br>§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br><br>§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br><br>§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) | § 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.<br><br>§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.<br><br>§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.<br><br>§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.<br><br>§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.<br><br>§ 7º A constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, **somente poderá ser admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes**. |
| Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br><br>Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre | Art. 59. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.<br><br>Art. 60. Sem prejuízo, no que couber, da aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, para fins do direto real de laje, as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o |

| Código Civil de 2002 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br>§ 1º São partes que servem a todo o edifício: (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br>I – os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br>II – o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br>III – as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br>IV – em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br>§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) | titular da laje, na proporção estipulada em contrato.<br>§ 1º São partes que servem a todo o edifício:<br>I – os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;<br>II – o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;<br>III – as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e similares; e<br>IV – as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.<br>§ 2º É assegurado o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma estabelecida no parágrafo único do art. 249 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil.<br>Art. 61. Na hipótese de alienação de quaisquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, exceto se o contrato dispuser de modo diverso. |
| Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br>§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) | § 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do preço, haver para si a parte alienada a terceiro, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data da alienação.<br>§ 2º Na hipótese de haver mais de uma laje, terão preferência, sucessivamente, os titulares das lajes ascendentes e os titulares das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.<br>Art. 62. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, exceto:<br>I – se este tiver sido instituído sobre o subsolo; ou |

| Código Civil de 2002 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| § 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br><br>Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br><br>I – se este tiver sido instituído sobre o subsolo; (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br><br>II – se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)<br><br>Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) | II – se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos.<br><br>Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito à reparação civil pelo culpado pela ruína. |
| Sem previsão. | Art. 63. Para fins de Reurb, o direito real de laje dependerá da **comprovação de que a unidade imobiliária é estável**.<br><br>§ 1º A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.<br><br>§ 2º Na Reurb-S, caberá ao Poder Público municipal ou distrital a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o caput.<br><br>§ 3º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, **fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias**. |

A exigência do acesso independente para o direito real de laje é para diferenciá-lo do condomínio urbano simples no que toca à presença de "as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si" (art. 69, *caput*, do Decreto 9.310/18).

Em Minas Gerais, o Provimento nº 93/CGJ/2020 esclarece que as áreas comuns no condomínio urbano simples não são obrigatórias.

> Art. 1.080. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo e as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas. Parágrafo único. Não é requisito obrigatório à instituição do condomínio urbano simples a existência de partes comuns, sejam elas ao nível do solo ou internas à edificação.

Quanto ao emprego do direito real de laje em REURB, o decreto apenas exige que seja feita a declaração da estabilidade da construção base pelo Município, ficando dispensada a apresentação de habite-se para averbação da edificação em REURB (S ou E) e a certidão negativa de contribuições previdenciárias na REURB-S.

Remeto o leitor para o Capítulo 1 sobre dispensas e flexibilizações inerentes a uma REURB. Nele o leitor encontrará subsídio para verificar ser também dispensada a referida certidão negativa de débito previdenciário (CND do INSS) na REURB-E, porque mesmo não havendo dispensa expressa no capítulo do direito real de laje, há vedação de ser exigida pelo Oficial (e pelo notário) na prática de atos para registro da CRF nas duas modalidades, conforme art. 13, §2º da Lei nº 13.465/17. Contudo, Os Oficiais podem não ter segurança jurídica para dispensar a certidão do INSS enquanto não houver pacificação sobre o tema relacionado à REURB-E.

> Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades:
>
> I – Reurb de Interesse Social (Reurb-S) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e
>
> II – Reurb de Interesse Específico (Reurb-E) – regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.
>
> § 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S: (...)

> § 2º **Os atos de que trata este artigo independem da comprovação do pagamento de tributos** ou penalidades tributárias, sendo **vedado** ao oficial de registro de imóveis exigir sua comprovação.

Considerando que o município pode fazer a REURB em trechos ou etapas (ver o Capitulo 1 do Manual), admite-se que seja encaminhada ao Cartório de Imóveis a CRF referente ao parcelamento do solo, depois outra para a regularização das edificações e, por fim, a titulação das unidades pode ser feita de modo individual ou coletivo após o registro do parcelamento do solo.

Admite-se, após o registro do parcelamento do solo no cartório, que a regularização da edificação por meio do direito real de laje seja feita lote a lote ou de forma coletiva por núcleo. Se a regularização da edificação ocorrer em conjunto com o parcelamento do solo e a titulação final, os trabalhos técnicos constarão do PRF.

Caso seja identificado no núcleo um condomínio instituído sobre a laje, a CRF também deverá contemplar os trabalhos técnicos referentes ao condomínio. Sobre o tema, CHALHUB (2019)[4] assenta que laje (e não o terreno) será dividida em frações "dotadas de autonomia de modo que o incorporador lajeário e os adquirentes sejam investidos no feixe de direitos subjetivos de que tratam o art. 32 da lei nº 4.591/64 e os artigos 1331 e seguintes do Código Civil."

Para que a fração ideal alcance a referida autonomia é necessário afastar as restrições impostas pelo §6º do art. 1.510-A e pelo art. 1510-D do CC/02 acima descritos.

Sobre o tema e, ainda, visualização de modelos de matrículas da construção base e da laje, recomenda-se a leitura dos *slides* da palestra ministrada por Marcelo Couto, Oficial de Registro de Imóveis de Tarumirim-MG.[5]

A seguir, trataremos do condomínio de lotes.

---

4. CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária.** 5 ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. Pág. 16/17.
5. COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Direito (de propriedade) de laje.** Disponível em: https://www.corimg.org/files/palestra/Direito-de-propriedade-de-laje-Marcelo-Couto.pdf. Acesso em 10/03/2021.

## 9.3 DO CONDOMÍNIO DE LOTES

O condomínio de lotes é outra inovação da Lei nº 13.465/17 e reconhece a existência desses empreendimentos espalhados pelo Brasil em meio à controvérsia de ser essa forma de organização do solo uma violação à Lei nº 6.766/79.

Esse condomínio permite o fracionamento da propriedade em unidades autônomas. Ao final o Cartório de Imóveis abrirá matrícula para cada lote com a representação da fração ideal proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. A construção, por sua vez, será realizada pelo próprio proprietário da unidade autônoma (lote) quando achar conveniente.

Vejamos os dispositivos legais atinente à matéria.

A Lei nº 13.465/17 introduziu o art. 1.358-A ao Código Civil de 2002 a seguir transcrito:

> CC/02 Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
>
> § 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
>
> § 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
>
> § 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

A lei de REURB também alterou a Lei nº 6.766/79:

> Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.
>
> § 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

Por fim, o Decreto nº 9.310/18 trouxe que:

Art. 64. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes.

§ 3 º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

Art. 65. O **Poder Público municipal** ou distrital poderá dispor **sobre as posturas edilícias e urbanísticas para a implantação do condomínio de lotes**.

Art. 66. Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

§ 1 º A Reurb do condomínio de lotes independerá da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio, a critério do Poder Público municipal ou distrital.

§ 2 º As novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de Reurb observarão as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Do ponto de vista doutrinário o tema continua polêmico. Há autores que enquadram o condomínio de lotes como um instituto de natureza civil – condomínio edilício – pela posição

topológica da alteração legislativa, ou seja, a alteração legislativa foi no Código Civil e o seu resultado é a criação de uma unidade autônoma vinculada por fração ideal, sendo que as áreas de praças e ruas são igualmente privadas. Não há presença de áreas públicas dentro do perímetro do empreendimento como ocorre no loteamento comum ou de acesso controlado[6].

Por ser condomínio (e não um loteamento), a representação do ente despersonalizado é feito pelo síndico, o qual está autorizado a cobrar as contribuições de todos os condôminos (art. 1.336, I, CC/02), diferentemente do que ocorre no loteamento de acesso controlado, onde a cobrança de taxas de manutenção é feita pela associação de moradores e está envolvido na polêmica da (i) legalidade da cobrança, conforme exposto neste Manual.

Para essa corrente com a qual esta autora se filia, o art. 18 da Lei nº 6.766/79 só é exigível "quando o fracionamento do solo se der por loteamento ou desmembramento, jamais quando estiver em pauta o condomínio especial por unidades autônomas, cujas regras de fracionamento estão da Lei nº 4.591/64 e no Código Civil."[7]

Corroborando para o entendimento acima, cita-se trecho de autoria de CHEZZI (2019)[8]:

> "E a implantação do CL está condicionada ao prévio parcelamento do solo urbano? A resposta é que pela Constituição Federal, não. Mas pode estar de acordo com a normativa municipal. Essa é uma decisão municipal decorrente das escolhas normativas locais a partir da sua política urbana. É o direito municipal que regulará o

6. ABELHA, André. **A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo.** Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/263420/a-nova-lei-13-465-2017--parte-i---o-condominio-de-lotes-e-o-reconhecimento-de-um-filho-bastardo. Acesso em 20/02/2020.
7. CHEZZI, Bernardo Amorim. **Condomínio de lotes: Aspectos civis, registrais e urbanísticos.** São Paulo: Quartier Latin, 2020. Pág. 115.
8. CHEZZI, Bernardo Amorim. **Condomínio de lotes: Aspectos civis, registrais e urbanísticos.** São Paulo: Quartier Latin, 2020. Pág. 155.

> direito de construir condomínio de lotes. E o direito de construir no território municipal nasce da tutela da política urbana e não como fruto de um fracionamento da propriedade por loteamento ou desmembramento. (...) Sobre o argumento que essa obrigação adviria da LF nº 6.766/79, realmente não vislumbro em que ponto da norma se condiciona o direito de construir à prévia existência de loteamento e desmembramento. Em que lugar está escrito isso na lei federal? Não está escrito em lugar algum e ainda que estivesse, seria inconstitucional porque, como visto, isso é matéria de decisão dos municípios. Os entes municipais gozam de autonomia para sua auto-organização, gestão dos seus espaços urbanos e normatização dos seus fenômenos locais."

Há autores[9], no entanto, defensores da aplicação da Lei nº 6.766/79 antes da instituição do condomínio de lotes afirmando que o pressuposto da instituição do condomínio é a existência gleba/lote gerado pela observância da Lei nº 6.766/79, sobretudo com a respectiva transferência de área pública à municipalidade e observância do art. 18 da referida lei de parcelamento do solo. Essa afirmação decorre do entendimento de que condomínio de lotes é um *tertium genus* no direito das coisas e, também, no direito registral.[10]

O fato é que, embora não seja exigido o prévio parcelamento do solo pela Lei nº 6.766/79 é possível condicionar a aprovação do condomínio de lotes à entrega pelo empreendedor de outros benefícios urbanísticos. A preocupação do Município sempre deve ser a de planejar o crescimento da cidade de forma justa promovendo o bem de todos. Em REURB, todavia, observa-se a situação existente para traçar as estratégias de solução.

---

9. C. SILVEIRA MARCHI, Eduardo *et. al.* **Regularização Fundiária Urbana.** São Paulo: YK Editora, 2019. Pág. 231.
10. OLIVIERA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado.** Disponível em: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado. Acesso em: 20/02/2021

A despeito das teorias doutrinárias acima, com a instituição do condomínio de lotes tem-se a matrícula de um terreno (com ou sem edificação) dotada da respectiva fração ideal proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição, conforme modelo abaixo:

| **Livro 02 – Registro Geral**[11] |
|---|
| Matrícula 15.250 – Data: 10/03/2021 – Protocolo xxxxx – Data: xxxx |
| **IMÓVEL:** Unidade autônoma de terreno nº 01, da quadra nº 01, do condomínio de lote denominado de Jardim das Flores, situado na (endereço), Município de xxx-UF, com área de 1.292,93 m², área coletiva de 400,00 m², área total de 1.778,00 m² e fração ideal de 0,0000026579, dentro dos seguintes limites e confrontações: 44,81 m de frente para a via de circulação 01; 27,52m do lado direito com a unidade autônoma nº 02; 56,56 m do lado direito com a unidade autônoma 05; 36,41 m nos fundos com a matrícula 2572 do Livro 02. |
| **PROPRIETÁRIO:** Empresa CL LTDA, CNPJ nº xxxxxx; (endereço). **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 15.249 do Livro 02 deste Cartório onde foi lançado o registro do condomínio de loteamento. (Emolumentos, selo). Dou fé. O Oficial. |

Em que medida o condomínio de lote é relevante em uma REURB? Como visto, a REURB reconhece as ocupações vigentes e havendo empreendimento dessa natureza será feita a sua regularização por meio dos documentos constantes do PRF.

É necessária a existência de lei prévia para regularização dessas unidades? Para situações existentes e passível de REURB entendemos que não. Bastaria a criação de parâmetros pelo Poder Executivo, conforme dispositivos expressos na lei e no decreto citados a seguir:

> Decreto nº 9.310/18. Art. 65. O Poder Público municipal ou distrital poderá dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas para a implantação dos condomínios de lotes.
>
> Art. 11 (...) § 1º Para fins da Reurb, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas

11. Matrícula fictícia criada a partir de matrícula real existente no Cartório de Betim-MG.

> destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edilícios.
>
> Art. 28 (...) Parágrafo único. Não impedirá a Reurb, na forma estabelecida nesta Lei, a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana.
>
> Art. 35 (...) Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

A lei expressamente traz a dispensabilidade de existência de lei para aprovação do projeto de regularização fundiária (PRF) e prevê que cada núcleo receberá tratamento diferenciado a partir do seu grau de irregularidade, ou seja, considera-se as "características da ocupação" para definir "os parâmetros urbanísticos e ambientais específicos" a serem observados no PRF.

Nesse sentido, cabe ao Poder Executivo definir os parâmetros mínimos do condomínio de lotes em REURB.

A convenção condominial não é obrigatória para a instituição do condomínio de lotes em REURB, conforme art. 48 da Lei nº 13.465/17:

> Art. 48. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica **facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial**. (grifos não originais)

Antevendo situações práticas decorrentes dos diversos modelos de ocupação no País indaga-se a possibilidade de existir direito real de laje oriundo de uma unidade autônoma em condomínio de lotes? Entendemos que sim, caso seja a realidade fática encontrada no núcleo objeto da regularização. Neste caso, a CRF indicará o lote onde será instituído o condomínio urbano simples e, depois de instituído o condomínio, institui-se a laje na matrícula da construção base, sem que isso interfira no cálculo da fração ideal.

Essa indagação também se aplica à possibilidade de instituir um novo condomínio[12] (supercondomínios ou condomínios multiusos) a partir da matrícula de unidade autônoma em condomínio de lote. Neste caso, a CRF indicará o lote onde se instituirá o condomínio de lote e, após a instituição, faz-se nova instituição de condomínio horizontal na matrícula da unidade autônoma.

Segue-se para o condomínio urbano simples.

## 9.4 DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

É outra inovação da Lei nº 13.465/17. É uma espécie de condomínio especial, sendo conceituado genericamente pela lei como a possibilidade de abrir matrícula individual para unidades autônomas representativas de casas ou cômodos surgidos de um terreno comum com uma fração ideal do solo e das outras partes comuns (se houver).

> Art. 48. O registro da CRF produzirá efeito de instituição e especificação de condomínio, quando for o caso, regido pelas disposições legais específicas, hipótese em que fica facultada aos condôminos a aprovação de convenção condominial.
>
> Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

Não é necessário, portanto, a presença de áreas comuns. O requisito mínimo exigível é que cada unidade autônoma (casa, apartamento, loja, cômodo) tenha acesso ou passagem para as vias públicas. Esse entendimento foi identificado no Provimento nº 93/CGJ/2020 de Minas Gerais abaixo transcrito.

> Art. 1.080. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser

12. CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária.** 5 ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. Pág. 49

identificadas as partes comuns ao nível do solo e as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas. Parágrafo único. Não é requisito obrigatório à instituição do condomínio urbano simples a existência de partes comuns, sejam elas ao nível do solo ou internas à edificação.

O instituto também não exige o mesmo rigor de formalidades de um condomínio horizontal, sobretudo quando cita a possibilidade de constar no instrumento de constituição a "área aproximada" das unidades autônomas, dos acessos e das partes comuns.

A averbação da (s) edificação (ões) se dará por mera notícia na REURB-S, dispensada expressamente a apresentação do comprovante do pagamento de contribuição previdenciária e do habite-se, ou seja, há mera declaração de área construída na matrícula. Na REURB-E, o habite-se será simplificado, ou seja, observará a situação concreta para viabilizar a regularização e, quanto às certidões de natureza tributária, remete-se o leitor para o Capítulo 1 sobre as flexibilizações inerentes ao registro de uma regularização fundiária e o conflito da exigência de apresentação do comprovante de pagamento de débitos previdenciários. O tema é polêmico e pode ser que o documento seja exigido pelo Oficial de Registro de Imóveis.

A CRF que regulariza condomínio urbano simples deverá indicar sobre qual lote será instituído o condomínio.

A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos e poderá ser formalizada por meio de contrato.

Apresenta-se quadro comparativo do texto legal presente na lei e no decreto.

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES<br><br>Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos | DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES<br><br>Art. 69. Quando o mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão |

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si. | discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si. |
| Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). | § 1º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples. |
| Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio. | § 2º Não constituem condomínio urbano simples: |
| § 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual. | I – as situações contempladas pelo direito real de laje; |
| § 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares. | II – as edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964; |
| § 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público. | III – aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas; e |
| § 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular. | IV – aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes. |
| | Art. 70. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do imóvel, na qual serão identificadas as partes comuns no nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio. |
| | § 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, será aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual. |

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias. | § 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.<br>§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada do acesso ao logradouro.<br>§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada do acesso ao logradouro público. (Redação dada pelo Decreto nº 9.597, de 2018)<br>§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos e poderá ser formalizada por meio de contrato.<br>Art. 71. O registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado mediante a apresentação pelo requerente ao oficial de do cartório de registro de imóveis do que segue:<br>I – projeto de regularização aprovado do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas;<br>II – planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado;<br>III – informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns;<br>IV – informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e<br>V – cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com descriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade.<br>§ 1º Do memorial descritivo simplificado a que se refere o inciso II do caput constará a área aproximada das unidades autônomas, dos acessos e das partes comuns. |

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| | § 2º Sem prejuízo do disposto nos incisos I a V do caput, na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples será efetivado por meio da apresentação pelo requerente ao oficial do cartório de registro de imóveis, ainda, da CRF, com o projeto de regularização aprovado do qual conste a indicação dos lotes nos quais serão instituídas as unidades autônomas. |
| | § 3º Na Reurb, o registro da instituição do condomínio urbano simples poderá ser requerido posteriormente ao registro do núcleo urbano informal, hipótese em que será suficiente a apresentação dos documentos mencionados no inciso II do caput com visto do órgão competente pela aprovação do projeto de regularização. |
| | Art. 72. Na Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias. |

O legislador entendeu que o condomínio urbano simples é um arranjo condominial subsidiário, ou seja, se couber outra figura jurídica geradora de unidade autônoma não será o caso de instituir condomínio urbano simples. Analisemos quando o legislador entendeu que não é possível instituir o condomínio urbano simples:

a) **As situações contempladas pelo direito real de laje** – O critério aqui é que se há acesso independente, prefere-se a instituição do direito real de laje ao condomínio urbano simples, na medida em que este gera unidades autônomas com área "de passagem para as vias públicas e para as unidades entre si".

Todavia, é perfeitamente possível que, após o registro do condomínio urbano simples, seja instituído direito real de laje a partir da unidade autônoma da construção base, se essa for a realidade

do núcleo regularizado. Neste caso, a unidade autônoma gerada pela instituição de condomínio receberá o registro da instituição do direito real de laje viabilizando a abertura da matrícula para a laje (que possui acesso independente).

b) **Nas edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964** – significa que se a unidade autônoma está sujeita às regras de condomínio horizontal (edilício) ou vertical (de casas) ou misto, a lei não autoriza a instituição do condomínio urbano simples, por esta modalidade ser mais simplificada e dispensar a convenção de condomínio.

c) **Naqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas**: É a hipótese em que a unidade autônoma tem acesso aos logradouros públicos por vias de circulação privadas e não por meras "áreas de "passagem para as vias públicas e para as unidades entre si". É o caso do condomínio de lotes, por exemplo. Cada lote (unidade autônoma) poderá receber edificação distinta e está inserido num condomínio em que as vias de circulação são de natureza privada. Neste caso, não pode ser instituído o condomínio urbano simples, mas sim o condomínio de lotes.

Atentar que na matrícula da unidade autônoma (lote) decorrente da instituição de condomínio de lotes pode ser registrada a instituição de outros direitos como a instituição de condomínios, direito de laje e o próprio condomínio urbano simples.

d) **Aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes:** Se for possível instituir condomínio de casas geminadas, ou seja, não há "áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si", o legislador indica a instituição de condomínio para as casas geminadas e não de condomínio urbano simples.

Para a instituição do condomínio urbano simples em REURB, o legitimado apresentará requerimento acompanhado de:

- ✓ CRF e de PRF aprovado do qual constem as unidades imobiliárias que serão instituídas como unidades autônomas, ou seja, indica-se o lote onde será instituído o referido condomínio;
- ✓ planta simples de cada lote, com indicação das partes comuns no nível do solo, das partes comuns internas à edificação, se houver, e das unidades autônomas, acompanhada de memorial descritivo simplificado. Esses trabalhos constarão a área aproximada das unidades autônomas, dos acessos e das partes comuns;
- ✓ informação sobre a fração ideal atribuída a cada unidade autônoma, relativamente ao terreno e às partes comuns;
- ✓ informação sobre o fim a que as unidades autônomas se destinam; e
- ✓ cálculo das áreas das edificações ou dos lotes, com discriminação da área global e da área das partes comuns, quando houver, e indicação da metragem de área construída ou da metragem de cada lote, para cada tipo de unidade.

Em REURB por fases ou etapas admite-se o encaminhamento do PRF para parcelamento do solo com a indicação do lote onde será instituído o condomínio urbano simples e, em outra oportunidade, encaminha-se novo CRF com os documentos necessários à instituição.

Trabalharemos a seguir como se desenvolve a REURB de conjuntos habitacionais.

## 9.5 DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

A lei destaca a possibilidade de regularizar os conjuntos habitacionais por meio da REURB. Essa regularização permite que empreendedores públicos ou privados regularizem os conjuntos oriundos ou não de programas habitacionais.

Neste caso, o núcleo a ser regularizado é o próprio empreendimento, ou seja, se um prédio edificado por uma empresa ou

pelo próprio Poder Público em um programa habitacional está inserido num bairro igualmente irregular, o Município pode regularizar apenas o condomínio ou o núcleo de casas isoladas, considerando-o como um núcleo para fins de REURB e, em outra oportunidade, o restante do bairro, conforme esclarece o art. 59, *caput,* da Lei nº 13.465/17.

O conjunto habitacional pode ser constituído de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio.

Em unidades decorrentes de programa de habitação, após a regularização da unidade, o Município poderá expedir legitimação fundiária ou de posse, atentando-se para o fato que somente serão titulados os ocupantes que já pagaram integralmente o financiamento ou as prestações devidas pela aquisição do imóvel. As unidades em que os ocupantes estão com obrigação pendentes serão outorgadas ao empreendedor.

Para deixar mais clara a situação acima imagine-se que o empreendimento foi realizado pela COHAB – Companhia de Habitação de um estado. Esta edificou 2 (dois) prédios de 5 (cinco) pavimentos no lote e cada pavimento com 4 (quatro) apartamentos. Logo, são 40 (quarenta) unidades autônomas pendentes de regularização.

Cada ocupante adquiriu uma unidade, sendo que 05 (cinco) adquirentes já quitaram seu débito perante a COHAB.

Ao final da REURB o Município expedirá a CRF acompanhada do PRF, fazendo titulação por legitimação fundiária ou de posse aos cinco ocupantes.

As 35 (trinta e cinco) unidades remanescentes serão atribuídas ao agente promotor, porque o ocupante ainda tem obrigações pendentes.

Pelo mesmo procedimento, admite-se que conjuntos habitacionais oriundos de condomínio e conjunto de casas isoladas edificadas por particulares também sejam regularizados. Seria o caso, por exemplo, de prédios pendentes de regularização do

condomínio e atribuição de unidades. Neste caso, o solo encontra-se parcelado ou fracionado, ou seja, existe o lote devidamente matriculado no Cartório de Imóveis com pendência de averbação da construção, instituição do condomínio e atribuição de unidades.

Para averbação das edificações dispensa-se a apresentação de habite-se (REURB-S ou REURB-E) e a dispensa da comprovação do pagamento de débito da contribuição previdenciária na REURB-S. Quanto à dispensa de CND do INSS para averbar edificação em REURB-E, remete-se o leitor ao Capítulo 1 sobre flexibilizações inerentes à REURB e alerta-se sobre a possibilidade do Oficial de Imóveis exigir a referida comprovação de pagamento do tributo.

Os documentos a serem encaminhados ao Cartório dependem do tipo de empreendimento a ser regularizado, já que o conjunto habitacional pode surgir de um condomínio (horizontal ou vertical), casas geminadas ou até mesmo a existência de lote e construção isolados.

A seguir apresenta-se o quadro com os dispositivos legais presentes na lei e no decreto.

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| Art. 59. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado. | Art. 67. Serão regularizados como conjuntos habitacionais os núcleos urbanos informais que tenham sido constituídos para a alienação de unidades já edificadas pelo próprio empreendedor, público ou privado. |
| § 1º Os conjuntos habitacionais podem ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais, ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio. | § 1º Os conjuntos habitacionais poderão ser constituídos de parcelamento do solo com unidades edificadas isoladas, parcelamento do solo com edificações em condomínio, condomínios horizontais ou verticais ou ambas as modalidades de parcelamento e condomínio. |
| § 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, salvo quando o ente público promotor do programa habitacional demonstrar que, durante o processo de regularização fundiária, há obrigações pendentes, caso em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas. | § 2º As unidades resultantes da regularização de conjuntos habitacionais serão atribuídas aos ocupantes reconhecidos, exceto quando o Poder Público promotor do programa habitacional demonstrar, durante o processo de regularização fundiária, que há obrigações pendentes, hipótese em que as unidades imobiliárias regularizadas serão a ele atribuídas. |

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| Art. 60. Para a aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb ficam dispensadas a apresentação do habite-se e, no caso de Reurb-S, as respectivas certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias. | Art. 68. Para aprovação e registro dos conjuntos habitacionais que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.<br>Parágrafo único. O registro do núcleo urbano informal na forma de conjunto habitacional será feito com a emissão da CRF e a aprovação do projeto de regularização, acompanhado das plantas e dos memoriais técnicos das unidades imobiliárias e edificações e dos demais elementos técnicos que sejam necessários à incorporação e ao registro do núcleo urbano informal, quando for o caso. |

Por último, segue-se para a análise do procedimento de arrecadação de imóveis abandonados.

## 9.6 DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS

O abandono de imóvel urbano é consequência de um ato voluntário de disposição caracterizado pela displicência do proprietário relativamente ao imóvel e ao pagamento dos tributos. É um modo de perda da propriedade previsto nos arts. 1.275 e 1.276 do Código Civil abaixo transcrito.

> Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:
>
> I – por alienação;
>
> II – pela renúncia;
>
> III – por abandono;
>
> IV – por perecimento da coisa;
>
> V – por desapropriação.
>
> Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

> § 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.
>
> § 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

MADY (2019)[13] cita que o abandono independe de manifestação expressa do titular e, por isso, não observa o art. 108 do Código Civil, [14] representando uma forma de aquisição da propriedade em favor do Poder Público, conforme excerto abaixo:

> Materialmente, sua natureza jurídica é de ato unilateral, voluntário e material, do qual se origina, após lapso de 3 (três) anos, o bem vago. Prescinde de outra manifestação de vontade, convergente ou contraposta. Seus efeitos estão predefinidos *ex vi lege*, não havendo liberdade em sua manipulação pelo titular. Essa característica o distingue da alienação, que é bilateral e negocial, causa de perda derivada. (...) O abandono é informal, presumido e material, por isso, independe dos ditames do art. 108 do Código Civil. (...) Sem embargo, perante o Poder Público é modalidade de aquisição da propriedade, em beneficio da sociedade, com tom punitivo ao proprietário desidioso no cumprimento da função social da propriedade imobiliária.

Até a publicação da Lei nº 13.465/17 havia definição legal dos requisitos materiais configuradores da arrecadação no Código Civil de 2002, mas o aspecto procedimental era definido por lei municipal. Vejamos a seguir os dispositivos da lei e do decreto sobre o tema.

---

13. C. SILVEIRA MARCHI, Eduardo *et. al.* **Regularização Fundiária Urbana.** São Paulo: YK Editora, 2019. Pág. 294.
14. Código Civil/02. Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País. Disponível em: L10406compilada (planalto.gov.br). Acesso em: 20/02/2021.

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago. | Art. 73. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago. |
| § 1º A intenção referida no **caput** deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por cinco anos. | § 1º A intenção referida no caput será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, pelo prazo de cinco anos. |
| § 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo: | § 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados observará o disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e, no mínimo: |
| I – abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação; | I – abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação; |
| II – comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal; | II – comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal; e |
| III – notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. | III – notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação. |
| § 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação. | § 3º A notificação do titular de domínio será feita por via postal com aviso de recebimento, no endereço que constar do cadastro municipal ou distrital, e será considerada efetuada quando comprovada a entrega nesse endereço. |
| § 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina. | § 4º Os titulares de domínio não localizados serão notificados por edital, do qual deverão constar, de forma resumida, a localização e a descrição do imóvel a ser arrecadado, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação. |
| § 5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória. | § 5º A abertura do processo administrativo de que trata o inciso I do § 2º será determinada pelo Poder Público municipal ou distrital ou a requerimento de terceiro interessado. |

| Lei nº 13.465/17 | Decreto nº 9.310/18 |
|---|---|
| Art. 65. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal. | § 6º A ausência de manifestação do titular de domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.<br>§ 7º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.<br>§ 8º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do prazo de três anos a que se refere o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil , fica assegurado ao Poder Público municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio e em valor atualizado das despesas em que houver incorrido, inclusive aquelas tributárias, em razão do exercício da posse provisória.<br>Art. 74. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal. |

A partir da regulamentação do processamento pela lei federal o Município praticará atos em um procedimento administrativo tendente a verificar os requisitos materiais do "abandono" da coisa e da "intenção" de não mais a conservar em seu poder com a finalidade de destinar o imóvel à programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da REURB-S ou, ainda, em cumprimento à função social por meio de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.

A demonstração do abandono do imóvel é extraída pela ausência de ocupantes/posseiros e, aliada à ausência de exteriorização dos atos da posse consubstanciada em manutenção do muro, portões, reformas internas ou externas do prédio, sujeira e entulhos acumulados.

A intenção do proprietário de não mais conservar a coisa em seu poder, por sua vez, é o elemento subjetivo difícil de ser extraído ou provado, mas o legislador avaliza a sua presunção a partir da ausência de pagamento do IPTU pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos.

E, antes de iniciar a arrecadação do bem vago, o Município deverá evidenciar a forma como pretende utilizar o imóvel para dar uso social ao bem ou realizar a sua função social.

Ora, a razão da existência do instituto é justamente a ausência de cumprimento da função social do imóvel perante a sociedade ou a necessidade de prestar serviços públicos ou implementar programas habitacionais. Se o Município não tem intenção prévia de destinar o imóvel a alguma dessas funções, a arrecadação não é a medida a ser adotada pelo gestor público.

Logo, presente a ausência do pagamento do tributo aliada à situação de abandono (ausência de ocupante e cuidados com o imóvel) e evidenciado o interesse público da medida, está-se diante da possibilidade de realizar a arrecadação do imóvel.

Qualquer imóvel urbano pode ser objeto de arrecadação, ou seja, casas, prédios, lojas *etc.* O imóvel rural também pode ser arrecadado, mas o ente competente é a União (art. 1.276, §1º, CC/02).

Caso o imóvel a ser arrecadado esteja em condomínio geral, qualquer dos condôminos pode impugnar a arrecadação pagando os tributos devidos e exercendo todos os direitos compatíveis com a indivisão (art. 1.314, *caput,* CC/02), socorrendo-lhe o direito de reaver o custo suportado dos demais condôminos (art. 1.318, CC/02) e estes podem eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal (art. 1.316, CC/02).

Em um contexto de regularização fundiária, o procedimento de arrecadação poderá ser efetivado após a conclusão do registro da CRF que parcelou o solo, momento em que a unidade (lote) foi devidamente especializada e, nos casos de unidades autônomas, após a instituição do condomínio (horizontal, vertical, urbano simples, de lotes) ou do direito real de laje.

Note-se que em REURB a arrecadação será efetivada se estão presentes os requisitos legais e não haja efetiva ocupação por terceiro. Havendo ocupação o Município deverá outorgar a propriedade ao ocupante por meio da titulação final (legitimação fundiária ou de posse). Não é o caso de fazer a arrecadação para depois expedir a titulação final, sobretudo porque o proprietário tabular foi devidamente notificado no procedimento administrativo da REURB.

Analisados os aspectos materiais que autorizam a arrecadação do bem vago, analisemos o aspecto procedimental a ser observado pelo Município.

As regras do procedimento administrativo serão fixadas por "ato do Poder Executivo", ou seja, não há um documento formal esperado ou desejável. O procedimento poderá ser regulamentado em decreto, portaria ou outro documento que publicize a forma de tramitação ou o *iter* procedimental viabilizando a ampla defesa e o contraditório. Essa é a tônica da lei ao simplificar rituais e eliminar procedimentos desnecessários à regularização de um imóvel sem prejuízo da segurança jurídica.

O procedimento pode ser iniciado de ofício ou a requerimento do interessado, sendo que o ato que regulamenta o procedimento de arrecadação deverá prever, no mínimo:

a) **abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação** – é o ato que torna pública a intenção da arrecadação, narra os fatos que indicam os requisitos materiais da arrecadação, individualiza o imóvel, indica a autoridade competente para o processamento e o sujeito que perderá a propriedade pela arrecadação.

b) **comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal:** Aberto o procedimento, faz-se a juntada de documentos comprobatórios do "tempo de abandono" da coisa e a "intenção" de não mais a conservar em seu poder.

O tempo de abandono esperado é de 3 (três) anos, contados do ato que declara a arrecadação do bem vago obtida após a instauração do procedimento e cumprimento da fase de notificação. (art. 1.275, *caput,* CC/02).

Convém mencionar que no referido triênio o Município pode dar destinação social ao imóvel e realizar obras ou melhorias, mas tal investimento não descaracteriza o abandono do imóvel pelo proprietário.

As formas de comprovação do tempo de abandono não são elencadas pela lei, por isso, o ato que regulamenta o procedimento no Município pode estabelecer rol exemplificativo dos documentos, podendo ser utilizado, por exemplo, termos de vistoria do agente administrativo da Prefeitura ou ata notarial (art. 384, CPC/2015).

A intenção de não mais conservar o patrimônio em seu poder é presumida pela inadimplência fiscal (ausência de pagamento do IPTU) pelo prazo mínimo de 05 (cinco) anos provado por meio da juntada ao procedimento do termo de inscrição da dívida ativa, o qual tem efeito de prova pré-constituída, nos termos do art. 202 e 204 da Lei nº 5.172/66.

c) **fase de notificação ao titular do domínio** – O ato que regulamenta o procedimento administrativo deve prever a fase de notificação do proprietário.

A lei federal estabeleceu que a notificação será por carta com aviso de recebimento dirigida ao endereço que constar no cadastro municipal, considerando-se completa quando comprovada a entrega nesse endereço (anexação do aviso de recebimento ao procedimento). É dispensável que o notificado seja quem efetivamente assine o aviso de recebimento.

Caso o endereço para notificação não seja conhecido ou os titulares de domínio não sejam localizados, deve-se publicar edital com informação resumida da localização e a descrição do imóvel

a ser arrecadado, para que apresentem impugnação no prazo de trinta dias, contado da data da notificação.

O prazo de impugnação é de 30 (trinta) dias, contados da data de recebimento da notificação, ou seja, aquela data que consta no aviso de recebimento ou da publicação do edital.

O transcurso do prazo sem manifestação do proprietário é considerado concordância com a arrecadação, fato que deve ser certificado no procedimento pela autoridade processante e autoriza a lavratura da declaração da arrecadação do bem, data em que se inicia a contagem do prazo de três anos para a transferência do imóvel ao Poder Público.

Da data da declaração de arrecadação até a efetiva transferência do imóvel ao Poder Público pelo transcurso do prazo de três anos, o Município poderá exercer, diretamente ou por meio de terceiros, atos de posse sobre o imóvel, por meio de investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

Caso o proprietário reivindique a posse do imóvel declarado abandonado no transcorrer do triênio fica assegurado ao Poder Público municipal o direito ao ressarcimento prévio e em valor atualizado das despesas em que houver incorrido, inclusive aquelas tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

A reivindicação ou a impugnação ofertada pelo proprietário deve ilidir os requisitos materiais da arrecadação, ou seja, o abandono e a intenção presumida de não mais conservar o imóvel em seu poder por meio da indenização prévia e do pagamento dos tributos.

Neste caso, o Município encerrará o procedimento de arrecadação, mas poderá utilizar outros instrumentos para obter a função social do imóvel: 1) notificação para parcelamento, edificação ou utilização devidamente averbada na matrícula do imóvel; 2) aplicação do IPTU progressivo no tempo; 3) desapropriação.

Após o transcurso do prazo de 3 (três) anos sem reivindicação do proprietário transfere-se o imóvel para o Poder Público Municipal (art. 1.276, *caput*, CC/02) e essa transferência deve ser

aperfeiçoada no procedimento, no mínimo, por meio de certificação simples realizada pela autoridade competente.

O procedimento de arrecadação de bem vago pode ser feito na via administrativa ou na via judicial.

Para efetivar a transferência de propriedade, o Município deverá encaminhar ao Cartório de Imóveis os documentos necessários ao registro a depender da situação a seguir:

1) **Se o imóvel possui matrícula própria decorrente de registro de loteamento ou de regularização fundiária:**

- ✓ Requerimento acompanhado de cópia da declaração de arrecadação do bem vago autenticada pelo agente administrativo ou pelo Tabelião de Notas que evidencie o transcurso do prazo de três anos;
- ✓ Declaração municipal ou outro documento que evidencie não ter havido impugnação ou pedido de reivindicação ofertado pelo proprietário; OU
- ✓ Se o procedimento foi realizado na via judicial, apresentação de carta de sentença;
- ✓ Atribuição de valor ao imóvel.

Neste caso, o Oficial procederá ao registro da aquisição por meio da arrecadação do bem obtido na via administrativa ou judicial independente de escritura pública (art. 108, CC/02).

2) **Se o imóvel não possui matrícula própria e esteja contido (ou não) em uma matrícula ou transcrição de origem:**

- ✓ Requerimento acompanhado de cópia da declaração de arrecadação do bem vago autenticada pelo agente administrativo ou pelo Tabelião de Notas para que seja possível averiguar o transcurso do prazo de três anos;
- ✓ Declaração municipal ou outro documento que evidencie não ter havido impugnação ou pedido de reivindicação ofertado pelo proprietário;

- ✓ Se o procedimento foi realizado na via judicial, apresentação de carta de sentença;
- ✓ Atribuição de valor ao imóvel;
- ✓ planta e memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado, dos quais constem a sua descrição, com medidas perimetrais, área total, localização, confrontantes e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites; (art. 195-A, §7º da Lei nº 6.015/73)
- ✓ comprovação de intimação dos confrontantes da unidade para que informem, no prazo de 15 (quinze) dias, se os limites definidos na planta e no memorial descritivo do imóvel público a ser matriculado se sobrepõem às suas respectivas áreas, se for o caso; (art. 195-A, §7º da Lei nº 6.015/73)
- ✓ as respostas à intimação prevista acima; (art. 195-A, §7º da Lei nº 6.015/73)

Nesta hipótese, o Oficial abrirá matrícula nos termos do art. 195-A, §7º da Lei nº 6.015/73 em favor do município.

Em ambos os casos, por não se tratar de REURB propriamente dita, o processo de registro tem cobrança de emolumentos.

Seguem-se modelos de ato regulamentador do procedimento; de abertura do procedimento administrativo; do relatório de constatação do abandono; da oitiva dos confrontantes; da notificação; do edital e da declaração de arrecadação do bem vago.

### 9.6.1 Modelo de ato regulamentador do procedimento administrativo de arrecadação de bem abandonado

**DECRETO nº xxxxx DE (dia) DE (mês) DE (ano)**

*Estabelece, no âmbito do Poder Executivo Municipal, o procedimento administrativo destinado à arrecadação de imóveis urbanos por abandono.*

O PREFEITO DO (MUNICIPIO), no uso das atribuições que lhe confere os artigos 1.275, III e 1.276 do Código Civil Brasileiro c/c artigos 64 e 65 da Lei nº 13.465/17 e arts. 73 e 74 do Decreto nº 9.310/18, DECRETA:

Art. 1º O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município.

§ 1º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais pelo prazo de cinco anos.

Art. 2º O procedimento administrativo de que trata o artigo 1º será iniciado:

I – de ofício, pela autoridade competente;

II – a requerimento do proprietário;

III – a requerimento de interessado no uso social do imóvel;

IV – por provocação dos órgãos responsáveis pelo controle urbano do Município.

Parágrafo único. Compete ao Procurador Geral do Município [ou outra autoridade indicada pelo Prefeito] a instauração, de ofício ou a requerimento, do procedimento de que trata o ***caput*** deste artigo, cabendo nomear comissão processante através de Portaria.

Art. 3º Aberto o procedimento administrativo, serão anexados em 30 (trinta) dias, prorrogável por igual período, os seguintes documentos:

I – Certidão de inteiro teor e de ônus atualizado do imóvel extraída do Cartório de Imóveis ou certidão negativa de existência de registro imobiliário;

II – Ata notarial lavrada pelo Tabelião de Notas ou relatório circunstanciado acompanhado de fotos contendo informações sobre o estado e condição do bem, existência de proteção histórico-cultural incidente sobre o imóvel, existência de risco de desabamento, existência de ocupantes no imóvel;

III – Termo de depoimento dos vizinhos relatando o tempo de abandono do imóvel;

IV – Cadastro imobiliário do imóvel no Município, se houver ou outro documento extraído dos cadastros municipais que retratem o endereço do titular de direito real a ser notificado;

IV – Termo de inscrição da dívida ativa referente ao débito de IPTU dos últimos 05 (cinco) anos, o qual tem efeito de prova pré-constituída, nos termos do art. 202 e 204 da Lei nº 5.172/66;

V – Notificações e autos de infrações urbanísticos e ambientais eventualmente lavrados em face da edificação;

VI – Projeto ou justificativa evidenciando o planejamento de uso do imóvel arrecadado para atendimento aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou, ainda, pretensão de outorgar a concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município.

Art. 4º Instruído o processo administrativo com os documentos elencados no art. 3º deste decreto, será expedida a notificação ao proprietário ou titular de direito real mediante carta com aviso de recebimento dirigida ao endereço apurado nos autos, para, querendo, apresentar impugnação no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da notificação.

§ 1º Considera-se efetuada a notificação quando comprovada a entrega no endereço.

§2º Frustrada a notificação de que trata o ***caput*** deste artigo ou não sendo localizados os titulares de domínio, o Município fará publicar edital, no Diário Oficial do Município, contando-se o prazo de 30 (trinta) dias para impugnação da data da publicação.

Art. 5º A impugnação, caso seja apresentada pelo interessado, deverá ser instruída com os seguintes documentos:

I – prova do pagamento do débito tributário ou do parcelamento do débito;

II – prova da intenção de elidir o abandono do imóvel por meio de realização de benfeitorias, limpeza no imóvel, restauração ou reforma da propriedade ou qualquer outra medida indicada pelo Município como apta a eliminar os riscos de ruína do bem;

§ 1º Será considerada infundada e rejeitada de plano a impugnação apresentada por quem não seja titular de direito real sobre o imóvel ou terceiro que não exerça posse qualificada para fins de usucapião ou regularização fundiária.

§2º A decisão que considera a impugnação infundada deverá ser proferida em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo da impugnação no Município.

§3º Da decisão de rejeição da impugnação não cabe recurso administrativo.

§4º A impugnação apresentada pela parte legítima será julgada em 30 (trinta) dias, podendo ser adotado procedimento extrajudicial de composição de conflitos, nos termos de regulamento a ser expedido.

§4º Frustradas as formas de conciliação e mediação extrajudicial a que se refere o §4º, o procedimento administrativo será encerrado para ajuizamento de ação competente para concretização da arrecadação ou de desapropriação.

§5º Havendo acordo no procedimento extrajudicial de conflitos será elaborado TAC – Termo de Ajustamento de Conduta, nos termos do § 6º, do Art. 5º, III, da Lei Federal nº 7.347/85, contendo plano de ação destinado à recuperação e a regular utilização bem.

§ 6º Celebrado o Termo de Ajuste de Conduta, o processo será arquivado sem decisão de mérito, sendo resolvidos eventuais descumprimentos através das sanções pactuadas no próprio instrumento do TAC.

Art. 6º Da decisão proferida, caberá recurso a ser dirigido ao Procurador-Geral do Município [ou outra autoridade indicada pelo Prefeito] no prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da publicação da decisão.

Parágrafo único. Não será conhecido o recurso intempestivo ou interposto por quem não seja legitimado.

Art. 7º Após encerrado o procedimento administrativo com o esgotamento da fase recursal, julgado caracterizado o abandono, o Chefe do Poder Executivo Municipal, declarará o imóvel como bem abandonado e sujeito à arrecadação, nos termos do artigo 1.276 e parágrafos do Código Civil Brasileiro c/c artigo 64, § 1º da Lei Nacional nº 13.465/2017.

Parágrafo único. Na hipótese referida no ***caput*** deste artigo, será lavrado "Termo de Declaração de Vacância e Arrecadação de Bem Imóvel Abandonado", cujo inteiro teor será publicado no Diário Oficial do Município, contando-se o prazo de 3 (três) anos do art. 1.276, §1º do CC/02 da data da publicação.

Art. 8º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

Art. 9º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do prazo de três anos a que se refere o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil, fica assegurado ao Poder Público municipal o direito ao ressarcimento prévio e em valor atualizado das despesas em que houver incorrido, inclusive aquelas tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 10 Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal.

Parágrafo único. Caso não haja interesse da administração pública no imóvel arrecadado, poderá ser determinada, ainda, sua alienação, respeitados os procedimentos previstos em lei.

Art. 11 Após o transcurso do prazo de 3 (três) anos da arrecadação, o Município providenciaria o registro da aquisição do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 12 Os prazos previstos neste Decreto excluem os dias de início e incluem os do respectivo término.

Art. 13 Portaria expedida pelo Procurador Geral do Munícipio especificará os procedimentos e prazos internos para o funcionamento da comissão.

Art. 14 Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Cidade, (dia) de (mês) de ano.

NOME DO PREFEITO

Prefeito do (cidade)

## 9.6.2 Modelo de abertura do procedimento administrativo de arrecadação

**ABERTURA DE PROCEDIMENTO DE ARRECADAÇÃO DE IMÓVEL ABANDONADO**

Procedimento nº...../2021

Trata-se de procedimento administrativo para arrecadação de imóvel abandonado instaurado de ofício, nos termos do art. 64 e 65 da Lei nº 13.465/17, dos arts. 73 e 77 do Decreto nº 9.310/18 e Decreto Municipal nº xxxx (citar decreto ou outro documento que sistematizou o procedimento de arrecadação no município)[15] para declarar como abandonado o imóvel (descrever o imóvel) de propriedade de (indicar os titulares de direitos reais do imóvel).

Promovo a abertura do procedimento que se processará nos termos da lei municipal em epígrafe.

Juntem-se os documentos citados no art. xxx do decreto municipal, bem como seja providenciada a notificação do (s) titular(es) de direito(s) reais para, caso queira(m) apresentem impugnação.

Ao final do procedimento, Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

Publique-se no meio oficial.

Data, nome da autoridade instauradora e cargo.

15. Ver modelo de ato regulamentador do procedimento administrativo de arrecadação de bem abandonado disponibilizado no Manual.

## 9.6.3 Modelo de relatório da constatação de abandono do imóvel objeto da arrecadação

**RELATÓRIO DE VISTORIA DO IMÓVEL**

**Procedimento de REURB nº _____/2.021**

**Ato praticado: diligência no local do imóvel**

**I – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ENDEREÇO**

DECLARO que no dia ___/___/____, às ____:_____h compareci no endereço do imóvel (Descrever o imóvel objeto da arrecadação, citando a matrícula e o endereço do imóvel), constatando o que se segue.

**II – DADOS COLHIDOS SOBRE O ESTADO DO IMÓVEL**

a) Descrever o estado e condição do imóvel: *o imóvel encontra-se abandonado, vazio e desocupado, em estado de deterioração avançado, com um muro parcialmente destruído e com indícios de utilização por usuários de drogas para consumo de entorpecentes, conforme foto 01 a 03 do anexo.*

b) Descrever se existe necessidade de observar proteção histórico-cultural incidente sobre o imóvel: *o imóvel não possui características históricas ou culturais ensejadoras de proteção OU o imóvel está tombado, conforme ato de tombamento anexo.*

c) Descrever se há risco de desabamento: *o imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação, mas não foi identificado traços de desabamento iminente OU o imóvel está em fase de desabamento iminentes, conforme relatório da defesa civil anexo.*

d) Descrever se encontrou ocupante no imóvel: *Durante o tempo de vistoria e, ainda, pela oitiva dos vizinhos, foi possível constatar que não há terceiros ocupando o imóvel.*

**III – FOTOS REALIZADAS NO LOCAL**

Foto 01 – (descrever o local da foto. Ex. fachada)

Foto 02 – (descrever o local da foto. Ex. fundos do imóvel)

Foto 03 – (descrever o local da foto. Ex. interior do imóvel)

**IV – CONCLUSÃO**

_____ A diligência encerrou-se às ___:___h. Eu, (nome)_____, (cargo)_____, lavrei o presente termo que foi conferido e assinado.

Agente Administrativo: _____

## 9.6.4 Modelo de diligência ou audiência para oitiva de confrontante

**TERMO DE DILIGÊNCIA OU AUDIÊNCIA**

**Procedimento de Arrecadação nº _____/2021**

**Ato praticado: ( ) audiência na Prefeitura ( ) diligência no local do imóvel**

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de 2.02____, às _____:_____h, deu-se início ao ato assinalado em epígrafe para fins de verificação do estado de abandono do imóvel (descrever o imóvel) objeto da arrecadação.

Estavam presentes: (citar quem estava presente ao ato).

_____

_____

_____

_____

No endereço do imóvel a ser regularizado OU na sede da Prefeitura foi (ram) ouvidas a (s) testemunha(s), conforme termo(s) anexo(s) ao presente.

A diligência/Audiência encerrou-se às _____:_____h e não havendo nada mais a ser tratado ou consignado pelo(s) comparecente(s), lavrou-se a presente ata que foi lida, aceita e subscrita pelos presentes ao ato.

Nome, CPF e assinatura: _____

Nome, CPF e assinatura: _____

Nome, CPF e assinatura: _____

## 9.6.5 Modelo de termo de oitiva de confrontantes do imóvel objeto da arrecadação

**TERMO DE OITIVA DE CONFRONTANTE (anexo obrigatório do termo de diligência/audiência)**

**Procedimento de REURB nº _____/2.021**

**Ato praticado: ( ) audiência na Prefeitura ( ) diligência no local do imóvel**

TESTEMUNHA/CONFRONTANTE:

NOME: _____

_____ Portador(a) da Carteira de Identidade nº _____, órgão emissor _____, estado civil_____, idade _____, CPF _____, residente na _____.

QUESTIONADA SOBRE SER INCAPAZ, IMPEDIDA OU SUSPEITA DE DEPOR, respondeu: que não é incapaz, impedida ou suspeita de depor, não se encaixando em nenhuma das hipóteses do art. 447 do CPC/15 que lhe foi lido nesta oportunidade, adicionando que não tem relações de parentesco com o(s) requerente(s) ou interesse no objeto do procedimento de arrecadação.

Lei nº 13.105/2015, art. 447. Podem depor como testemunhas todas as pessoas, exceto as incapazes, impedidas ou suspeitas.

§ 1º São incapazes:

I – o interdito por enfermidade ou deficiência mental;

II – o que, acometido por enfermidade ou retardamento mental, ao tempo em que ocorreram os fatos, não podia discerni-los, ou, ao tempo em que deve depor, não está habilitado a transmitir as percepções;

III – o que tiver menos de 16 (dezesseis) anos;

IV – o cego e o surdo, quando a ciência do fato depender dos sentidos que lhes faltam.

§ 2º São impedidos:

I – o cônjuge, o companheiro, o ascendente e o descendente em qualquer grau e o colateral, até o terceiro grau, de alguma das partes, por consanguinidade ou afinidade, salvo se o exigir o interesse público ou, tratando-se de causa relativa ao estado da pessoa, não se puder obter de outro modo a prova que o juiz repute necessária ao julgamento do mérito;

II – o que é parte na causa;

III – o que intervém em nome de uma parte, como o tutor, o representante legal da pessoa jurídica, o juiz, o advogado e outros que assistam ou tenham assistido as partes.

§ 3º São suspeitos:

I – o inimigo da parte ou o seu amigo íntimo;

II – o que tiver interesse no litígio.

§ 4º Sendo necessário, pode o juiz admitir o depoimento das testemunhas menores, impedidas ou suspeitas.

§ 5º Os depoimentos referidos no § 4º serão prestados independentemente de compromisso, e o juiz lhes atribuirá o valor que possam merecer.

QUESTIONADA SOBRE HÁ QUANTO TEMPO É VIZINHO DO IMÓVEL OBJETO DA ARRECADAÇÃO respondeu: que _____

_____

_____

_____

_____; para dar maior credibilidade na data informada como início do tempo em que são vizinhos, cite um evento pessoal ocorrido na mesma época em que o proprietário do imóvel arrecadado se tornou seu vizinho (Ex. "lembro que o proprietário se tornou meu vizinho próximo do nascimento do meu neto que foi em 30/01/2012"; ou "Quando o proprietário se mudou para a casa ao lado da minha eu estava fazendo reforma e minha reforma se deu no mês de agosto de 2014")

_____

_____

_____

_____

_____

QUESTIONADA A QUANTO TEMPO O IMÓVEL ENCONTRA-SE FECHADO, respondeu que:_____

_____

_____

_____

_____

QUESTIONADA SE HOUVE ALGUMA REFORMA, LIMPEZA, MANUTENÇÃO DO IMÓVEL NOS ÚLTMOS ANOS, respondeu que: _____

_____

_____

_____

_____
_____
_____
_____

QUESTIONADA SE MANIFESTA ANUÊNCIA PARA ABERTURA DE MATRÍCULA, NOS TERMOS DO ART. 195-A DA LEI Nº 6.015/73, nos termos da planta e memorial do imóvel arrecadado apresentados nesta oportunidade respondeu que os trabalhos técnicos respeitaram a divisa dos imóveis, manifestando anuência para fins de atendimento ao artigo 195-A, inciso II e III da Lei nº 6.015/73.

Nada mais lhe foi perguntado. Eu, (nome)_____, (cargo)_____, lavrei o presente termo que foi conferido e assinado pelo(a) depoente e por mim. _____/_____/_____, (local)-UF, _____

Depoente: _____

Agente Administrativo: _____

## 9.6.6 Modelo de notificação

**Ofício nºxx/(2.021)/Pref. Municipal de xxxx-UF**

Município-UF, 05 de março de 2.021.

Ao Senhor

**NOME DO NOTIFICADO**[16]

Avenida xxxxx, nº xxxx- 11º Andar, Centro.

30.000-003. xxxxxxxx-UF.

Assunto: Notificação de abertura de procedimento administrativo de Arrecadação de Imóvel Abandonado

16. Notificar o cônjuge, caso o notificado seja casado e conste tal informação da matrícula ou dos cadastros municipais.

Senhor (a) (nome do proprietário/outro titular de direito real)

Informo que está em trâmite neste Município um processo administrativo para fins de Arrecadação do Imóvel Abandonado em que Vossa Senhoria figura como titular de direito real do imóvel descrito na Matrícula xxxx do Livro 02 do Cartório de Imóveis consistente em (descrever o imóvel).

**NOTIFICO-O** para que se manifeste, caso queira, no prazo de 30 dias, sob pena de a ausência de impugnação **implicar em anuência ao procedimento, nos termos do art. 64, §3º da Lei nº 13.465/17.**

Os documentos referentes ao procedimento administrativo estão à disposição para consultas na sede da Prefeitura Municipal, localizada na rua----------, nº----------, bairro----------, deste Município, onde também receberá eventual impugnação ou anuência expressa.

Atenciosamente,

**Nome**

**Autoridade Competente**

## 9.6.7 Modelo de Edital

**EDITAL DE ARRECADAÇÃO DE IMÓVEL ABANDONADO. PRAZO 30 (TRINTA) DIAS.** O Prefeito Municipal de ----------MG, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER aos terceiros eventualmente interessados e, especialmente, aos (descrever nome e qualificação de titulares de domínio não localizados e eventuais cônjuges) que tramita perante o Município procedimento de arrecadação de imóvel abandonado nº.....2.021, que tem por objetivo arrecadar o imóvel consistente em (descrever o imóvel e colocar seu endereço completo), matriculado sob o nº xxx do Livro 02 do Cartório de Imóveis. Estando em termos, expediu-se o presente edital para notificação do supramencionado, advertindo-se que não apresentada a discordância perante o Município de --------- MG), localizado no (endereço com CEP) em 30 (trinta) dias subseqüentes ao decurso do prazo do edital publicado, **poderá implicar em concordância ao procedimento culminando com aquisição do imóvel pelo Poder Público Municipal.** Eu, (nome) (assinatura), cargo da Autoridade Competente.

## 9.6.8 Modelo de Termo de Declaração de Arrecadação de Bem Imóvel Abandonado

**TERMO DE DECLARAÇÃO DE ARRECADAÇÃO DE BEM IMÓVEL ABANDONADO**

O PREFEITO DO (MUNICIPIO), no uso das atribuições que lhe confere os artigos 1.275, III e 1.276 do Código Civil Brasileiro c/c artigos 64 e 65 da Lei nº 13.465/17 e arts. 73 e 74 do Decreto nº 9.310/18, DECLARA A ARRECADAÇÃO DO BEM IMÓVEL ABANDONADO descrito a seguir.

I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel objeto da arrecadação consiste em um imóvel residencial com área construída de 230,00m² num lote de 350,00m² localizado no (endereço completo), matriculado sob o nº xxx do Livro 02 do Cartório de Imóveis (ou sem origem registral).

II – DECLARAÇÃO DE ABANDONO APURADA EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO: o Município abriu o procedimento administrativo nº ...../2021, em (data), fazendo prova do abandono e da inadimplência fiscal, bem como notificando o titular de direito real (nome e dados), sem que houvesse impugnação ou reivindicação apresentadas, motivo pelo qual DECLARO A ARRECADAÇÃO DO IMÓVEL.

III – EFEITOS DA DECLARAÇÃO DE ABANDONO: O imóvel será adquirido pelo Município após o transcurso do prazo de 3 (três) anos, contados da publicação desta declaração em meio oficial, valendo-se o presente como título hábil ao registro imobiliário acompanhado da respectiva publicação.

Cidade-UF, (dia) de (mês) de (ano).

Nome

Prefeito Municipal

# 10

# REGULARIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO COM DISPENSA DE HABITE-SE (ART. 247-A DA LEI Nº 6.015/73)

A Lei nº 13.865/19 introduziu o art. 247-A na Lei nº 6.015/73 para dispensar a apresentação de habite-se ao cartório de imóveis para fins de averbação de edificação. Vejamos o dispositivo.

> Art. 247-A. É dispensado o habite-se expedido pela prefeitura municipal para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para o fim de registro ou averbação decorrente de financiamento à moradia.

Para que o habite-se seja dispensado, a construção precisa atender os seguintes requisitos:

1. A construção precisa ter natureza residencial
2. Construção precisa ser urbana e unifamiliar
3. A construção só pode ter um pavimento
4. A construção deve estar finalizada há mais de 5 (cinco) anos
5. A construção precisa se localizar em área ocupada predominantemente por população de baixa renda.

O dispositivo foi inserido na Lei de Registros Públicos e pode ser utilizado em regularização fundiária (REURB).

Dos itens enumerados acima, merecem detalhamento a forma de provar o lapso de 05 (cinco) anos de existência da construção e a localização em área ocupada por população de baixa renda.

A doutrina divide-se. Para alguns a prova do lapso temporal e da circunstância de estar unidade em área ocupada predominantemente por população de baixa renda é aferida por documento ou declaração do Município.

Outros filiam-se ao entendimento de que o dispositivo dispensa qualquer manifestação prévia do Município para averbação da edificação e nesse sentido foi a alteração das Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais – Tomo II, Itens o Código de Normas de São Paulo, itens 120.3.1 e 120.3.2[1] abaixo transcritos.

> 120.3.1 A averbação de construção a que se refere o art. 247-A da Lei nº 6.015/73 será promovida mediante declaração do proprietário, com firma reconhecida, de que se trata de prédio residencial urbano unifamiliar de um só pavimento, finalizado há mais de 5 (cinco) anos e situado em área ocupada predominantemente por população de baixa renda. Deverá constar da averbação a informação de que esta se dá sem comprovação da regularidade da construção perante a prefeitura, nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/73. Item 120.3.2. As averbações previstas no subitem 120.3.1. serão comunicadas ao Município, pelo Oficial de Registro de Imóveis, com arquivamento do comprovante em classificador próprio, ou por sistema eletrônico seguro.

A averbação da construção independentemente de apresentação de habite-se é um ato que regulariza a edificação perante o Cartório de Imóveis. Por isso, a informação a ser lançada na matrícula é que a referida averbação se deu "sem a apresentação de habite-se, nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/73", ficando a

1. CGJ/TJSP. Provimento 58/89. Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais – Tomo II. Disponível em: https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=122208. Acesso em 20/02/2021.

critério do adquirente do imóvel ou do credor avaliar os riscos inerentes à dispensa do habite-se nas transações imobiliárias futuras.

A normatização realizada pela Corregedoria Geral do Tribunal de Justiça de São Paulo, porém, passa a impressão de que a averbação trouxe mera publicidade da existência da edificação para a matrícula ao mencionar que se operou "sem comprovação da regularidade da construção perante a prefeitura".

Remete-se o leitor para o Capítulo 1 no tópico de flexibilizações inerentes à REURB onde foi abordada a necessidade de dispensa do comprovante de pagamento de contribuição previdenciária quando da averbação de construção, especialmente na REURB-E, atentando-se para o fato que essa averbação prevista pelo art. 247-A não dispensou a apresentação do comprovante de pagamento de débitos previdenciários perante o Oficial de Registro de Imóveis.

# 11

# TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA ENTRE MUNICÍPIO E CARTÓRIOS

A REURB tem o Munícipio como ator principal, mas o Oficial do Cartório de Imóveis pode ser um facilitador do procedimento, sobretudo no que se refere às buscas e emissão de certidão. Para isso pode ser necessária a realização de termo de cooperação técnica.

Segue modelo simplificado abaixo extraído do Termo de Cooperação assinado em Itabira-MG. Para visualizar o Termo de Cooperação completo, consultar o documento realizado na comarca de Itabira-MG[1].

## 11.1 MODELO DE TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA

**TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA Nº XXXXX**

Termo de Cooperação Técnica que entre se celebram o Município de XXXXX/MG e o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de XXXXX/MG.

MUNICÍPIO DE XXXXX/MG, pessoa jurídica de direito público, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o n. XXXXX,

1. Termo de Cooperação Técnica de Itabira. Disponível em: https://corimg.org/app/webroot/files/editor/files/Termo%20de%20cooperac%CC%A7a%CC%83o%20te%CC%81cnica%20(1).pdf?x36937. Acesso em: 20/02/2021.

com endereço na Rua XXXXX, n. XXXXX, Bairro XXXXX, XXXXX/MG, CEP XXXXX, por seu representante legal, XXXXX, e o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de XXXXX/MG, com sede na Rua XXXXX, n. XXXXX, Bairro XXXXX, XXXXX/MG, CEP XXXXX, doravante denominado REGISTRO DE IMÓVEIS, e nos termos da Lei Federal 8.666, de 21 de junho de 1993 e legislação complementar, resolvem celebrar o presente Termo de Cooperação Técnica mediante as seguintes clausulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO:

Constitui objeto deste Termo de Cooperação Técnica, entre os partícipes, o intercâmbio de informações territoriais, proporcionando maior eficácia nos procedimentos de regularização dos imóveis contidos nos limites do Município de XXXXX/MG, na aplicação dos instrumentos de ordenação territorial, no combate à evasão fiscal e à irregularidade urbana e o atendimento aos beneficiários das políticas urbanas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ATRIBUIÇÕES DOS PARTÍCIPES

Para consecução do objeto do presente termo, os participes se propõem a:

I. Promover o diálogo e a cooperação institucional, em prol da implementação de uma política municipal de regularização fundiária;

II. Compartilhar as informações contidas nas matrículas imobiliárias do REGISTRO DE IMÓVEIS e nos cadastros municipais urbanísticos, fiscais, multifinalitários suas bases cartográficas e de geoprocessamento, mediante os recursos tecnológicos disponíveis, respeitadas as leis e normas de regência;

III. Promover a interlocução técnica do REGISTRO DE IMÓVEIS com os gestores públicos municipais envolvidos com a questão fundiária, tanto de forma preventiva quanto na solução de problemas já instalados;

IV. Atuar de forma permanente, na discussão conjunta e no aprimoramento das medidas de mitigação da irregularidade fundiária e da evasão fiscal;

V. Buscar a interlocução institucional com os outros agentes envolvidos na questão fundiária;

VI. Promover a participação efetiva do REGISTRO DE IMÓVEIS no Conselho Técnico Municipal de Regularização Fundiária;

VII. Promover a facilitação e o acesso direto dos cidadãos aos procedimentos de transferência e Regularização Fundiária;

VIII. Atuar na construção de uma base cadastral precisa para os imóveis situados no Município de xxxxxxxx/MG, promovendo a segurança jurídica para o cidadão e aproximando a realidade documental da realidade fática;

IX. Permitir a disponibilização gratuita ao Munícipio de ferramentas tecnológicas desenvolvidas pelo REGISTRO DE IMÓVEIS e suas instituições parceiras ou contratadas, no sentido do aprimoramento da gestão pública em questões fundiárias, fiscais, de meio ambiente, planejamento urbano e desenvolvimento social e econômico de xxxxxxxxxx/MG;

X. Viabilizar a implementação do Sistema de Informações Territoriais – SIT, e seus módulos Cadastro Territorial Multifinaliário – CTM e Sistema de Compartilhamento de dados com Registro de Imóveis – SICART, todos previstos no Plano Diretor Municipal, bem como da base de dados do SINTER, em desenvolvimento pela Receita Federal do Brasil;

XI. Apoiar, conjuntamente, iniciativas da sociedade civil organizada que visem a consecução de quaisquer dos propósitos acima elencados;

XII. Congregar esforços para a obtenção de recursos financeiros e humanos junto a órgãos da administração pública indireta, em todos os seus níveis bancos de fomento, nacionais ou internacionais, bem como junto as demais pessoas jurídicas de Direito Privado e pessoas físicas, sempre no intuito de viabilizar os propósitos de regularização fundiária urbana e rural, convergência tecnológica e de compartilhamento de dados, em prol do desenvolvimento humano, social e econômico de XXXXXXX/MG.

CLÁUSULA TERCEIRA DA RECIPROCIDADE

Não há hierarquia ou subordinação entre os gestores municipais e representantes do Ofício de Registro de Imóveis, devendo todos tratar-se com respeito, consideração e colaboração mútuos

CLÁUSULA QUARTA DA FORMA DE EXECUÇÃO

A execução, por parte do município, será realizado por meio da empresa credenciada junto à prefeitura municipal para fins de Regularização Fundiária, denominada XXXXXXXXX, **sem qualquer**

**despesa para a municipalidade**, enquanto que o REGISTRO DE IMÓVEIS designará seus executores do presente Termo de Cooperação Técnica, suas atribuições, ocupações e rotinas, os quais serão responsáveis por seu acompanhamento e fiscalização, bem como pelo cumprimento de suas clausulas.

CLÁUSULA QUINTA DOS RECURSOS HUMANOS

Os recursos humanos utilizados por qualquer dos participes nas atividades inerentes ao presente Termo de Cooperação Técnica não sofrerão alterações em sua vinculação empregatícia e/ou funcional com as instituições de origem, as quais cabe a responsabilidade por todos os encargos de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal e securitária decorrentes, inexistindo responsabilidade solidária, sendo contudo a participação dos agentes designados para a cooperação técnica e operacional prevista neste Termo de Cooperação Técnica considerada serviço público relevante.

CLAUSULA SEXTA DA DOTAÇAO ORÇAMENTÁRIA

O presente instrumento não acarreta ônus financeiro para o Município, motivo pelo qual não se consigna dotação orçamentária.

CLÁUSULA SÉTIMA DAS MODIFICAÇOES

Este termo poderá ser modificado a qualquer tempo, desde que com anuência de ambos os participes, por meio do termo aditivo, e com publicação oficial pelo Município.

CLÁUSULA OITAVA DA VIGÊNCIA, DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO

O presente instrumento vigorará por prazo indeterminado, a partir da sua assinatura, podendo ser denunciado pelos partícipes, a qualquer tempo, mediante comunicação escrita ao outro com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e formalização do respectivo termo de extinção sem prejuízo do tramite regular dos trabalhos em curso na vigência dele, bem com rescindi-lo no caso de descumprimento de qualquer uma de suas clausulas e condições.

CLÁUSULA NONA DA PUBLICIDADE

O presente Termo será publicado pelo Município, nos termos da Lei Federal 8.666/93, será remetida cópia à Direção do Foro da Comarca para conhecimento de seus termos e propósitos.

CLÁUSULA DÉCIMA DO FORO

É competente o foro da comarca de XXXXX/UF para dirimir qualquer questão oriunda do presente Termo de Cooperação Técnica.

Assim ajustados, os partícipes celebram o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

XXXXX/MG, xxx de xxxx de 202x

xxxxxxxxxxxxxxx

PREFEITO MUNICIPAL

Xxxxxxxxxxxxxxx

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

TESTEMUNHAS:

Nome:_____ CI:_____
CPF:_____

Endereço _____

Nome:_____ CI:_____
CPF: _____

Endereço _____

Nome:_____ CI:_____
CPF: _____

Endereço _____

# REFERÊNCIAS


ABREU, Vicente Amadei. **Loteamento de Acesso Controlado e Condomínio de Lotes**, *in* V. ABREU AMADEI – A.G. ALMEIDA PEDROSO- R.W. BARROS MONTEIRO FILHO, **Primeiras Impressões da Lei nº 13.465/17**, São Paulo, ARISP, s.d., disponível em: http://www.arisp.com.br/lei_n13465_2017.pdf. Acesso em 20/02/2021, pag. 70.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembleia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça (...).**Diário Oficial da União**, Brasília, 5 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 05 nov. 2018.

BRASIL. Decreto nº 9.310, de 15 de março de 2018. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. **Diário Oficial da União**, Brasília, 16 mar. 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Decreto/D9310.htm. Acesso em: 05 nov. 2018.

BRASIL. Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nos 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006 (...). **Diário Oficial da**

**União**, Brasília, 28 maio. 2012. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm> Acesso em: 15 nov. 2018

BRASIL. Lei n. 13.726, de 8 de outubro de 2018. Racionaliza atos e procedimentos administrativos dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios e institui o Selo de Desburocratização e Simplificação. **Diário Oficial da União**, Brasília, 09 out. 2018. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13726.htm> Acesso em: 14 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 de jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 05 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União,** Brasília, 11 de jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 05 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da União,** Brasília, 07 de jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 05 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública; altera a Lei no 9.469, de 10 de julho de

1997, e o Decreto no 70.235, de 6 de março de 1972; e revoga o § 2º do art. 6º da Lei no 9.469, de 10 de julho de 1997. **Diário Oficial da União**, Brasília, 29 de jun. 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm. Acesso em: 05 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória no 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nos 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar no 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei no 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. **Diário Oficial da União,** Brasília, 12 de jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 05 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sôbre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, 21 dez. 1964. Disponível

em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm> Acesso em: 15 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 31 dez. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015original.htm>. Acesso em 15 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 20 set. 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em: 05 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992. Dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes públicos nos casos de enriquecimento ilícito no exercício de mandato, cargo, emprego ou função na administração pública direta, indireta ou fundacional e dá outras providências. **Diário Oficial da União,** Brasília, 3 jun. 1992. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8429.htm>. Acesso em: 13 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 22 de jun. 1993. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8666cons.htm. Acesso em: 05 nov. 2018.

BRASIL. Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996. Dispõe sobre a arbitragem. **Diário Oficial da União**, Brasília, 24 set. 1996. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9307.htm>. Acesso em: 04 nov. 2018.

BRASIL. Senado Federal. **Manual de normas e procedimentos de protocolo administrativos**. 2. ed. Brasília: Senado, 2013. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/institucional/arquivo/arquivos-pdf/manuais-tecnicos-do-arquivo. Acesso em: 05 nov. 2018.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Agravo no Recurso Extraordinário 1003885. Relator(a): Min. Roberto Barroso, julgado em 18/10/2016. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, em 21 de out. de 2016. Disponível em: <http://portal.stf.jus.br/processos/downloadPeca.asp?id=310574241&ext=.pdf.> Acesso em: 03 nov. /2018.

CGJ/TJSP. Provimento 58/89. **Normas de Serviço Cartórios Extrajudiciais – Tomo II.** Disponível em: https://api.tjsp.jus.br/Handlers/Handler/FileFetch.ashx?codigo=122208. Acesso em 20/02/2021.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação Imobiliária.** 5 ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. Pág. 16, 17 e 49.

CHEZZI, Bernardo Amorim. **Condomínio de lotes: Aspectos civis, registrais e urbanísticos.** São Paulo: Quartier Latin, 2020. Pág. 109 e 115.

CNJ, Provimento nº 39/2014. Dispõe sobre a instituição e funcionamento da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, destinada a recepcionar comunicações de indisponibilidade de bens imóveis não individualizados. Disponível em: https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/2049. Acesso em: 20/02/2021.

CNJ. Pedido de Providências nº 0001230-82.2015.2.00.0000. Notícia Publicada em: https://www.cnj.jus.br/certidao-negativa-de-divida-nao-pode-ser-exigida-para-registro-de-imovel/. Acesso em: 20/02/2021.

CONEXÃO CORI. **Titulação Independente na REURB.** *Live* realizada no dia 17/12/2020 disponível no Youtube no seguinte endereço: https://www.youtube.com/watch?v=dZtsRm5EVjA. Acesso em: 20/02/2021.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento nº 67 de 26 de março de 2018. Dispõe sobre os procedimentos de conciliação e de mediação nos serviços notariais e de registro do Brasil. Brasília: CNJ, 2018. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=3415.> Acesso em: 05 nov. 2018.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Resolução nº 125 de 29 de novembro de 2010. Dispõe sobre a Política Judiciária Nacional de tratamento adequado dos conflitos de interesses no âmbito do Poder Judiciário e dá outras providências. Brasília: CNJ, 2010. Disponível em: <http://www.cnj.jus.br/busca-atos-adm?documento=2579> Acesso em: 14 nov. 2018.

CORREGEDORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, Provimento nº 41/2013. Disponível em: https://www.26notas.com.br/blog//wp-content/uploads/2013/12/Integra_Cap%C3%ADtulo-XIX.pdf. Acesso em: 20/02/2021.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Direito (de propriedade) de laje.** Disponível em: https://www.corimg.org/files/palestra/Direito-de-propriedade-de-laje-Marcelo-Couto.pdf. Acesso em 10/03/2021.

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo; SILVA, Sérgio Luís Quaglia. **Regularização Fundiária no Brasil: Velhas e Novas Questões.** Planejamento e Políticas Públicas (PPP): jan./jun. 2009, número 32. Pág. 204 e 205. Disponível em: artigo7.indd (ipea.gov.br). Acesso em: 20/02/2021.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 20. ed. rev., atual. e ampl. – São Paulo: Atlas, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 2.ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2006.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 14. ed. São Paulo : Saraiva, 2017. v.3.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil esquematizado**. Coordenador Pedro Lenza. 4. ed. São Paulo : Saraiva, 2016. v.2.

HOLSTON, James. **Cidadania Insurgente. Disjunções da democracia e da modernidade no Brasil.** Companhia das Letras. 2013, pag. 158/203.

LAMANA PAIVA, João Pedro. **A Regularização Fundiária Rural e Urbana: Reurb-S, Reurb-E e Reurb-I.** Disponível em: http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/

uploads/2017/09/Regularizacao_Fundiaria_TOTAL.pdf. Acessado em 25/02/2021.

Lei nº 14.118/2021. **Institui o Programa Casa Verde e Amarela; altera as Leis n os 8.036, de 11 de maio de 1990, 8.100, de 5 de dezembro de 1990, 8.677, de 13 de julho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 11.977, de 7 de julho de 2009, 12.024, de 27 de agosto de 2009, 13.465, de 11 de julho de 2017, e 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e revoga a Lei nº 13.439, de 27 de abril de 2017.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2021/Lei/L14118.htm. Acesso em 20/02/2021.

Lei nº 5.172/66. **Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm. Acesso em: 20/02/2021.

Lei nº 8.212/92. **Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8212cons.htm. Acesso em: 20/02/2021.

LEITE, Tadeu Martins. Assembleia Legislativa. Projeto de Lei Estadual de MG nº 3.601/2016. Dispõe sobre as terras devolutas estaduais e dá outras providências. **Diário do Legislativo**, Belo Horizonte, 16 jun. 2016. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/atividade_parlamentar/tramitacao_projetos/interna.html?a=2016&n=3601&t=PL.> Acesso em: 05 nov. 2018.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **Regularização Fundiária Urbana e seus Mecanismos de Titulação dos Ocupantes: Lei nº 13.465/17 e Decreto nº 9.310/18.** São Paulo: Thompson Reuters Brasil, 2020, pág. 55. (Coleção Direito Imobiliário; vol. V/Alberto Gentil de Almeida Pedroso, coordenador.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **A transação no direito civil e no processo civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1999.

MARTINS, Gabriela Freire. "Direitos indisponíveis que admitem transação": breves considerações sobre a Lei nº 13.140/2015. **Caderno Virtual**, v. 1, n. 33, 2016. Disponível em https://www.portaldeperiodicos.idp.edu.br/cadernovirtual/article/viewFile/1198/718. Acesso em: 04 jun. 2018.

Medida Provisória nº 996/2020. **Institui o Programa Casa Verde e Amarela.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Mpv/mpv996.htm. Acesso em: 20/02/2021.

MENDES, Gilmar Ferreira; JÚNIOR, Nestor José Forster. Manual de redação da Presidência da República. 2. ed. rev. e atual. Brasília: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/manual/manual.htm. Acesso em: 05 nov. 2018.

MINAS GERAIS. Assembleia Legislativa. Constituição do Estado de Minas Gerais [atualizada e acompanhada dos textos das Emendas à Constituição números 1 a 95.]. Belo Horizonte: Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais, 1989. Disponível em: <https://bd.tjmg.jus.br:80/jspui/handle/tjmg/706.> Acesso em: 05 nov. 2018.

MINAS GERAIS. Assembleia Legislativa. Lei Estadual de MG nº 11.020 de 08 de janeiro de 1993. Dispõe sobre as terras públicas e devolutas estaduais e dá outras providências. **Minas Gerais Diário do Executivo**, Belo Horizonte, 09 jan., p. 2, COL. 2, Microfilme, 487, 1993. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=11020&comp=&ano=1993> Acesso em: 12 nov. 2018.

MINAS GERAIS. Assembleia Legislativa. Lei Estadual de MG nº 7.373/1978. Dispõe sobre legitimação e doação de terras devolutas do estado em zona urbana ou de expansão urbana. **Minas Gerais Diário do Executivo**, Belo Horizonte, 04 out., p. 3, COL. 1, Microfilme, 242, 1978. Disponível em: <https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LEI&num=7373&ano=1978.> Acesso em: 12 nov. 2018.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. AgRg no Ag 514.921/MG, Rel. Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma. Diário de Justiça, 5 dez. 2005, p. 317. Disponível em: <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/23286039/agravo-regimental-no-agravo-de-instrumento-agrg-no-ag-954725-sp-2007-0215213-4-stj/inteiro-teor-23286040?ref=juris-tabs> Acesso em: 12 nov. 2018.

MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça. Processo CAFIS/TJMG nº 78.887/2016. Belo Horizonte: TJ, 2016.

MOURA, Jocsã Araújo. Cartilha - Regularização Fundiária Urbana – Aspectos Práticos da Lei 13.465/2017. Disponível em: https://www.sinoreg-es.org.br/__Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf, acessado em: 25/02/2021.

MP nº 759/2016. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências.** Disponível em: https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html. Acesso em: 20/02/2021.

OLIVIERA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado.** Disponível em: https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado. Acesso em: 20/02/2021

Provimento Conjunto nº 93/2020. **Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais.** Disponível em:

http://www8.tjmg.jus.br/institucional/at/pdf/vc00932020.pdf. Acesso em 22/03/2021.

RIBEIRO, Darcy. **Confissões. São Paulo:** Companhia das Letras, 1997.

SMITH, Neil. *A gentrificação globalizada: de uma anomalia global á "regeneração" urbana como estratégia urbana global.* In: Bidou-Zachariasen, C. (ed.), De volta à cidade. Dos processos de gentrificação às políticas de « revitalização » dos centros urbanos. São Paulo: Annablume, 2006.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, AgInt no AREsp 796908/RS. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial 2015/0250007-9. Publicado em 04/05/2020. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?livre=IMPROBIDADE+ADMINISTRATIVA+VIOLA%C7%C3O+PRINCIPIO+DA+LEGALIDADE&b=ACOR&p=false&l=10&i=5&operador=mesmo&tipo_visualizacao=RESUMO. Acesso em 06/02/2021.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA, Recurso Especial nº 1.782.692 - PB (2018/0268767-7)., Publicado em 05/11/2019. Relator Ministro Herman Benjamin.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. ADI-MC 1.800, disponível em http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=347274, acessado em 20/02/2021.

TCT ITABIRA-MG. Termo de Cooperação Técnica de Itabira. Disponível em: https://corimg.org/app/webroot/files/editor/files/Termo%20de%20cooperac%CC%A7a%CC%83o%20te%CC%81cnica%20(1).pdf?x36937. Acesso em: 20/02/2021.

VIRGINÓPOLIS. Belo Horizonte, 2018. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/place/Virgin%C3%B3polis+-+MG/@-18.8173164,-42.6977549,230m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0xae2d68c351a2f7:0x2abaa19c266564c4!8m2!3d-18.8220058!4d-42.7046448> Acesso em: 26 nov. 2018.

EDITORA JusPODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

Impressão e Acabamento
PlenaPrint
Indústria Gráfica